



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

На

ОФИС СГРАДА,
ул. "Патриарх Евтимий" 13А

ПЛОВДИВ

към

7 май 2026 г.

€ 1,950,000
(Един милион деветстотин и петдесет
хиляди евро) без ДДС

Тази стойност се разделя на капиталова стойност от 1 022 евро на кв.м РЗП (1 907.49 кв.м).

Нашето мнение за пазарната стойност отразява следния профил на доходност:

Брутна първоначална доходност: 10.08%

Процент на капитализация: 7.75%

Декларация за оценка

| | |
|------------------------|---|
| ДАТА НА ДОКЛАДВАНЕ | 7 май 2026 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 инструкцията от 24 април 2026 г. |
| ДАТА НА ОЦЕНКА | 7 май 2026 г. |
| КАПАЦИТЕТ НА ОЦЕНИТЕЛЯ | Външен |
| ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА | Счетоводна |
| СТОЙНОСТ | € 1 950 000 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



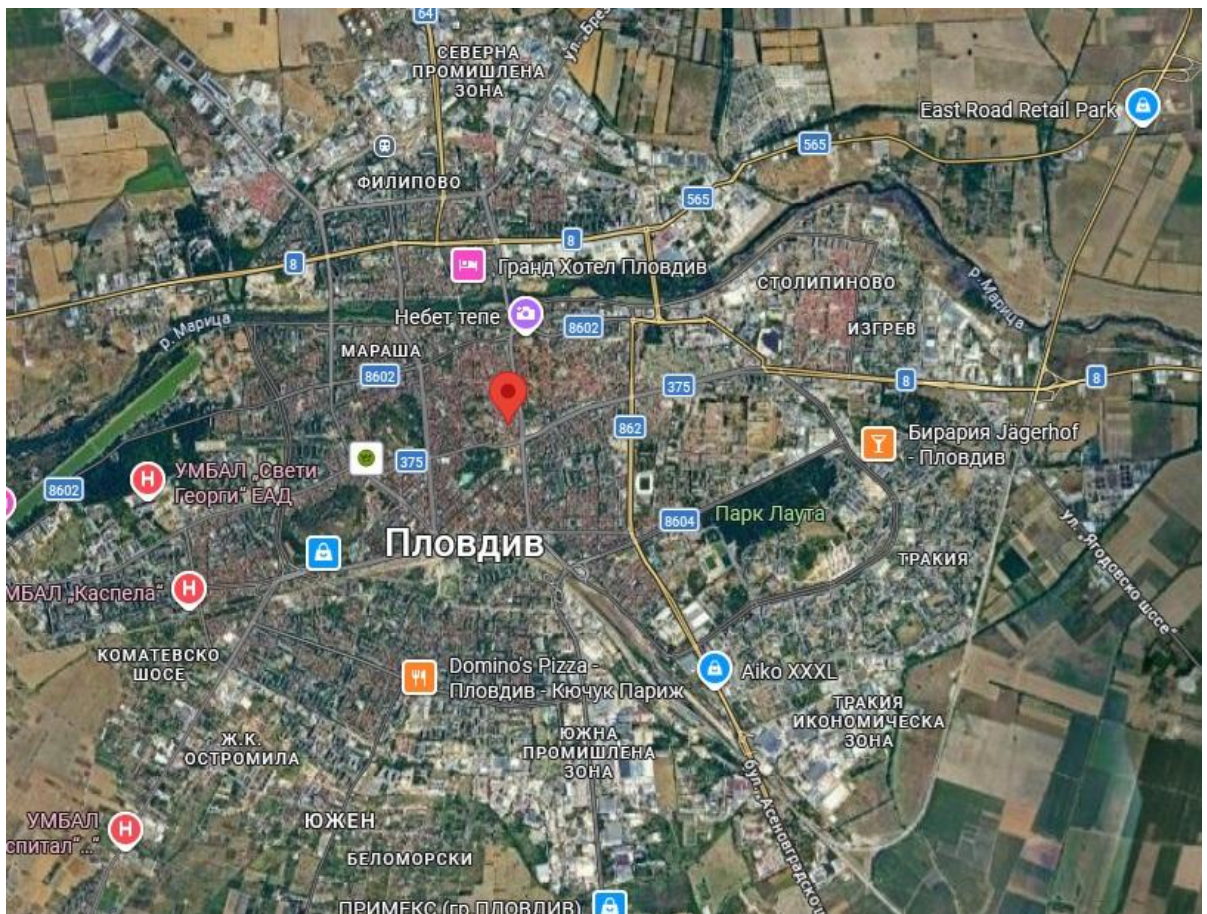
Съдържание

| | | |
|--------------|--|----|
| 1. | Детайли за имота | 1 |
| 1.1 | МЯСТО | 1 |
| 1.2 | СИТУАЦИЯ..... | 2 |
| 1.3 | ОПИСАНИЕ | 3 |
| 1.4 | ВЪПРОСИ НА ОКОЛНАТА СРЕДА | 5 |
| 2. | Източници на информация и правни | 6 |
| 2.1 | ДОКУМЕНТИ..... | 6 |
| 3. | 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 | 13 |
| 4. | Коментар за оценка | 15 |
| 4.1 | ПОДХОД ЗА ОЦЕНКА..... | 15 |
| 4.2 | ПАЗАРНА СТОЙНОСТ..... | 16 |
| 4.3 | ПОВЕРИТЕЛНОСТ..... | 17 |
| ДОПЪЛНЕНИЕ 1 | Обхват на работата и източници на информация | 18 |
| ДОПЪЛНЕНИЕ 2 | Стандартни допускания за оценка | 19 |
| ДОПЪЛНЕНИЕ 3 | Разпечатки за оценка..... | 21 |
| ДОПЪЛНЕНИЕ 4 | Сравнения Подход към земята..... | 22 |
| ДОПЪЛНЕНИЕ 5 | Снимки | 23 |

1. Детайли за имота

1.1 Място

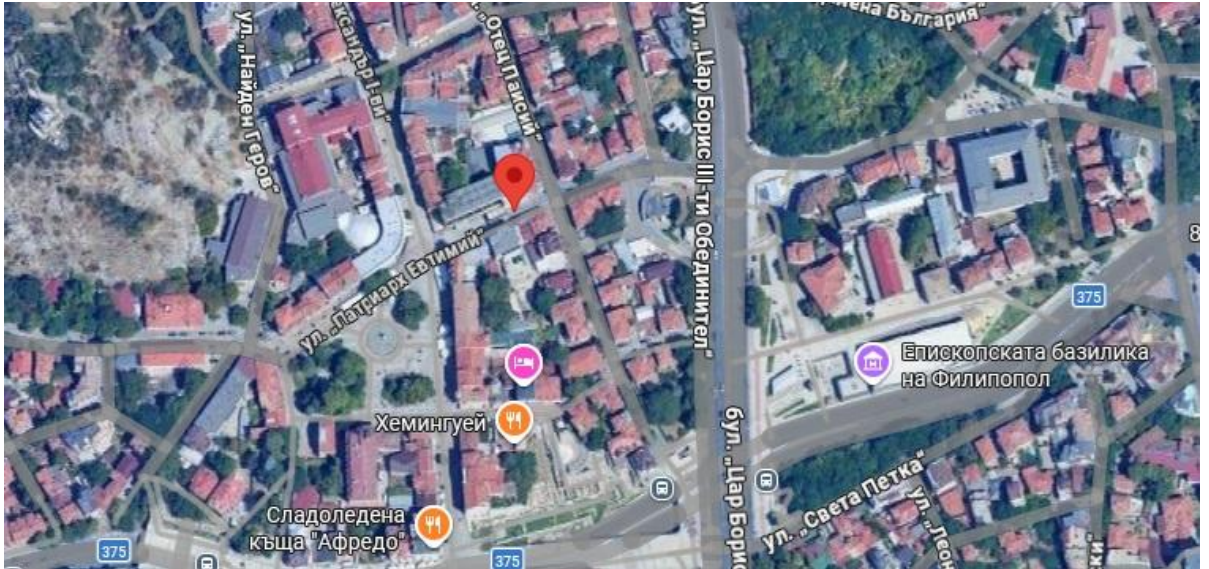
Пловдив е вторият по големина град в България с население от 388 611 души към настоящия си адрес, към 15 март 2026 г., сочи информация, предоставена от ГРАО. Намира се в западната част на Горнотракийската низина, на двата бряга на река Марица. Намира се на 15 км северно от Родопите и на 50 км южно от 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 наблизко 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 люминесцентни навсякъде, монтирани към таваните. Баните са с теракотени стени и подове.

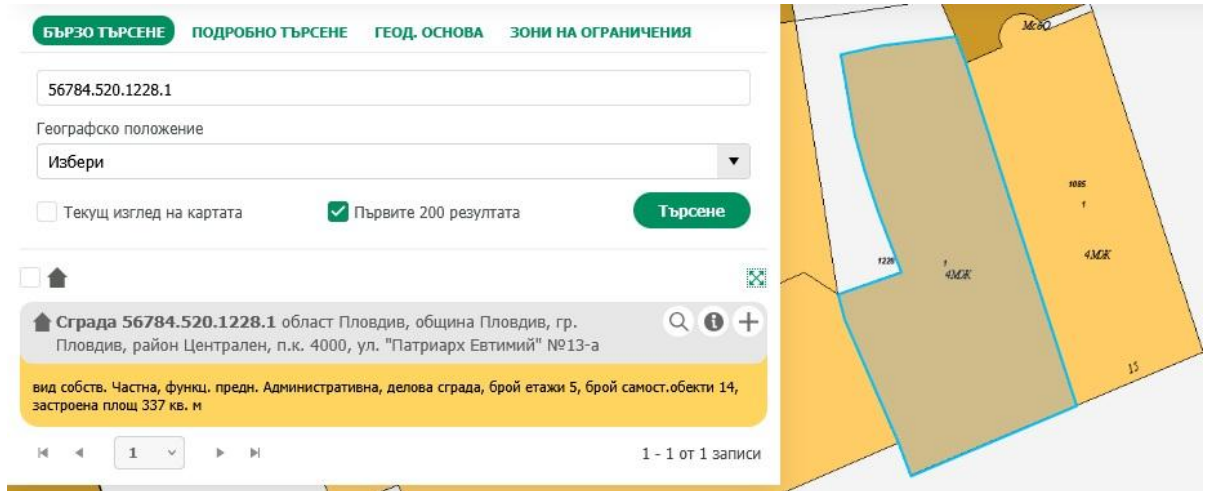
Има 4 офисни етажа. Етажи 2, 3 и 4 са с имот, заеман от по един офис на етаж. Етаж 5 няма заети офиси. Като етаж 2 е зает офис 1 с площ 116.12 кв.м, етаж 3 е зает офис 4 с площ 116.12 кв.м, етаж 4 е зает офис 7 с площ 116.12 кв.м. Всички офиси са реновирани с нови подове, алуминиева дограма, мебели и 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 кофраж, калциев хлорид или азбест).

2. 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.;
- Договор за наем от дата 19.05.2017 г.
- Анекс №3 от дата 28.04.2025 г. към договор за наем сключен на 19.05.2017 г.
- Площи
- График на наемането 2026 г.

3. Пазарен коментар

3.1 ИКОНОМИКА

През 2025 г. брутният вътрешен продукт на България нарасна в реално изражение с 3.0% в сравнение с края на 2024 г., по данни на Националния статистически институт.

Балансът по сметка на страната като процент от БВП е намалял с 3.8% през 2025, докато през 2024 е намалял с 1.0%, а през 2023 бележи спад с 1.9%.

През 2025 индустриалното производство е отбелязало спад, като през 2025, то е спаднало с -7.7% на годишна база, докато през 2024 е спаднало с -3.1% на годишна база.

Инфлацията през 2025 е нараснала с 3.6% спрямо 2024, докато през 2024 тя се е увеличила с 2.8% спрямо 2023. Частното потребление през 2025 е нараснало с 1.1% спрямо 2024, докато през 2024 то се е увеличило с 4.4% спрямо 2023.

През 2025 нивото на безработица е намаляло, достигайки 3.5%, докато през 2024 г. то е било 4.3%. През 2023 нивото на безработица е било 4.6%.

По данни на БНБ средната месечна работна заплата в България през 2025 е нараснала с 12% спрямо 2024 и е достигнала 2603 лв. (1331 евро) през 2025 спрямо 2323 лв. (1188 евро) през 2024.

Най-голям ръст на средната месечна работна заплата за 2025 г. спрямо 2024 г., а именно 17%, е отбелязан в Силистра. През 2025 средната месечна работна заплата в Силистра е достигнала 1947 лв. (995 евро) в сравнение с 1668 лева (853 евро) през 2024.

През 2025 средната месечна работна заплата в град София се е увеличила с 11% спрямо 2024, достигайки 3635 лв. (1858 евро). За сравнение,

през 2024 г. средната месечна заплата в София е била 3287 лв. (1681 евро).

Средната месечна заплата във Бургас през 2025 се увеличава с 13% спрямо 2024, достигайки 2183 лева (1116 евро). Бургас е следван от градове като Пловдив с 10% увеличение, достигайки 2292 лева (1172 евро), Варна с 8% увеличение, 2460 лева (1258 евро), следван от Стара Загора с 7% увеличение, 2236 лева (1143 евро).

Преките чуждестранни инвестиции бележат сериозен ръст през 2025 - със близо 118% в сравнение с 2024, възлизайки на 3.261 млрд. евро, докато през 2024 те са възлезали на 1.497 млрд. евро.

Износът през 2025 е отбелязал спад от 3.2% в сравнение с 2024, а вносът е отбелязал ръст с 6.2 % през 2025 в сравнение с 2024.

Ключови пазарни показатели в България

| България | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| БВП – годишно в % | 3.8 | 3.1 | 3.7 | -4.4 | 4.0 | 3.9 | 2.0 | 2.4 | 3.0 |
| Инфлация – годишно в % | 1.2 | 2.6 | 2.5 | 1.2 | 2.8 | 12.4 | 8.6 | 2.8 | 3.6 |
| Ръст на пром производство - % ръст | 3.4 | 0.3 | 0.5 | -5.9 | 8.9 | -1.8 | -8.4 | -3.1 | -7.7 |
| Баланс по сметка на страната - % от БВП | 3.5 | 1.0 | 1.8 | -0.7 | -0.4 | -0.9 | -1.9 | -1.0 | -3.8 |
| Безработица - % | 6.2 | 5.2 | 4.2 | 5.2 | 5.2 | 5.3 | 4.6 | 4.3 | 3.5 |
| Частно потребление – год промяна в % | 3.8 | 4.4 | 6.1 | -0.4 | 6.0 | 3.0 | 6.3 | 4.4 | 1.1 |
| Публично потребление – год промяна в % | 4.3 | 5.3 | 4.8 | 8.3 | -1.0 | 8.4 | 3.8 | 4.3 | 2.3 |
| Износ – годишна промяна в % | 16.6 | 2.9 | 5.0 | -6.3 | 25.7 | 35.1 | -7.9 | -2.5 | -3.2 |
| Внос – годишна промяна в % | 15.1 | 9.8 | 5.2 | -8.8 | 28.6 | 36.3 | -10.0 | 0.9 | 6.2 |
| Средна заплата (BGN) | 1,037 | 1,146 | 1,249 | 1,391 | 1,551 | 1,879 | 2,012 | 2,323 | 2,603 |
| БВП на глава от население (EUR) | 7,424 | 8,003 | 8,824 | 8,845 | 9,852 | 12,295 | 14,580 | 16,095 | - |
| Чужди инвестиции | 1 605.6 | 967.5 | 1 533.8 | 2 996.5 | 1 265.1 | 2 378.7 | 3 370.5 | 1 497.9 | 3 261.8 |

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

*H2 2025

3.2 ПРЕГЛЕД НА ПАЗАРА НА ОФИСИ

Търсене

През 2025 се наблюдава повишение на доставените офисни площи спрямо 2024. През 2025 доставените офис площи са 2,701,990 кв.м, докато 2024 са били доставени 2,684,970 кв.м., ръст с около 1% на годишна база. (Графика 1)

Предлагане

През 2025 са наети 197,940 кв.м офис площи, а през 2024 са били наети общо 145,000 кв.м офис площи, което е ръст с близо 37%.

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.

Свободни офис площи

Процентът на незаетите площи през 2025 г. се запазва същият като през 2024 г., като той ще остане 13%.

(Графика 2)

Наеми

Офисите клас А през 2024 се отдаваха за €17, а през 2025 тяхната стойност се е повишила до €18. За офисите клас Б стойността през 2024 е била €12, а през 2025, тя се е увеличила до €13. Зона CBD се е увеличила, като нейните нива към 2025 достигат до

€18, докато през 2024 нивата на наеми са били €17.5. За широк център нивата на наеми бележат ръст, като през 2024 те достигат €15, докато през 2024 те са били €14.5. През 2025 наемите в периферията остават непроменени спрямо 2024, като те достигат €13. (Графика 3 и Графика 4)

Инвестиционен пазар

През 2025 в София бяха издадени 10 разрешения за строеж, като общата площ на доставени нови офиси е 14,554 кв.м. През 2024 в София са издадени 22 разрешения за строеж, като общата площ е била 134,134 кв.м. (Графика 5)

През 2025 има започнати 16 броя новостроящи се офис сгради, като през 2024, същите са 10, което е с 60% повече в сравнение с 2024. През 2025 РЗП на новостроящите се офис сгради е 17,273 кв.м., което е спад с около 23% спрямо 2024, като РЗП на новостроящите се сгради през 2024 е било 22,505 кв.м. (Графика 6)

Бъдещи проекти

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 2026 г.

Sky Fort - най-високата офис сграда в страната, с РЗП 82 000 кв.м, все още е в процес на строителство и датата на завършване не е известна.

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

Доходност

През 2025 нивата на доходност остават непроменени спрямо 2024. През 2025 нивата на доходност достигат до 7.75%. Трябва да отбележим, че няма трансакции на сгради от клас А и нивата на доходност са такива, каквито се възприемат към този момент, въз основа на очакванията на собствениците. (Графика 7)

Графика 1 ДОСТАВЕНИ И НАЕТИ ОФИС ПЛОЩИ, ('000 кв.м)



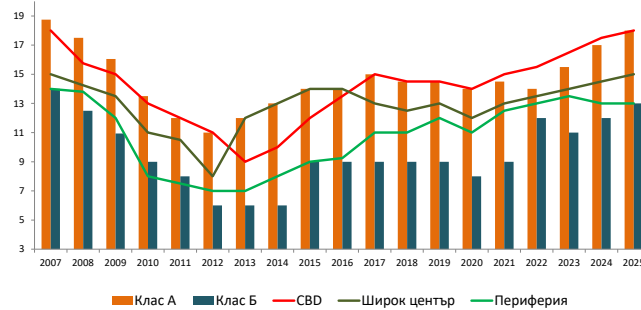
Графика 2 ДОСТАВЕНИ И СВОБОДНИ ОФИСИ



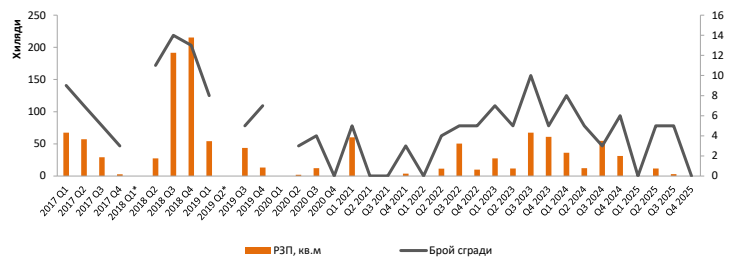
Графика 3 НАЕМИ, € на кв.м.



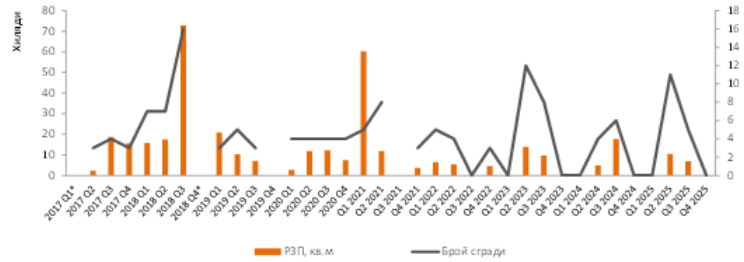
Графика 4 СРЕДЕН НАЕМ, € на кв.м.



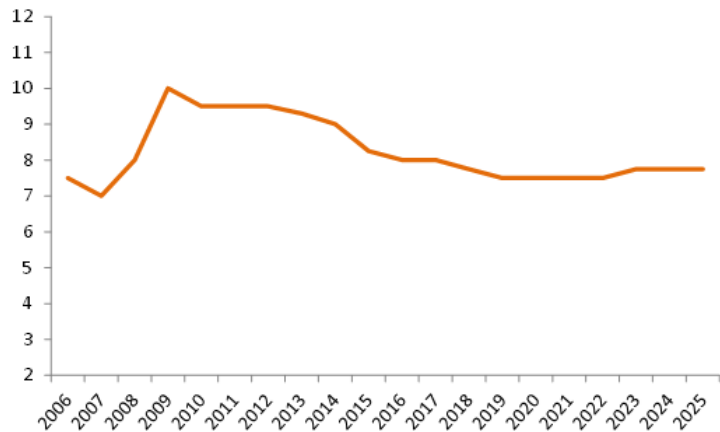
Графика 5 БРОЙ ИЗДАДЕНИ РАЗРЕШИТЕЛНИ ЗА СТРОЕЖ НА НОВИ ОФИС СГРАДИ В СОФИЯ



Графика 6 ЗАПОЧНАТА 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 на Пловдив:

| Вид | Местоположение | Стойност ЕВРО за кв.м | Площ | Наем в ЕВРО | Информация |
|------|-----------------|-----------------------|------|-------------|---|
| Офис | Пловдив, Център | 7.00 | 270 | 1,890.00 | Център, в бизнес сграда, офис 270 кв.м. на ет.5 с асансьор. Състои се от едно работно помещение open space, заседателна зала, 3 кабинет, 3 санитарни възела, кухненски кът и тераса. Климатизиран. |
| Офис | Пловдив, Център | 6.85 | 248 | 1,700.00 | Офис с площ 248 кв.м., в близост до Съдебната палата, Агенцията по вписванията, множество нотариуси и квартал Капана. |
| Офис | Пловдив, Център | 6.51 | 215 | 1,400.00 | Офис клас А, разположен в центъра на Пловдив на ъгъла на бул. 6-ти септември и ул. Бетовен. Разпределение: Функционално зонирание, включващо просторна 'open space' площ и отделни кабинети, идеални за зали за срещи или мениджърски офиси. Две напълно оборудвани тоалетни. Модерна система за климатизация, двоен под. |
| Офис | Пловдив, Център | 4.92 | 220 | 1,083.33 | Имотът се намира в централната част на Пловдив. Разполага с площ от 220 кв.м. |

| | | | | | |
|------|--------------------|------|-----|----------|---|
| Офис | Пловдив, Център | 6.62 | 302 | 2,000.00 | Помещението е на 3 нива в нова сграда и разполага с обща площ 302кв.м. със следното разпределение: Сутерен (83,10м2) - широк коридор, стая - 1, стая - 2, складово помещение; Партер (62,50м2) - вход, стая - 3 + бокс, баня с тоалетна; 1-ви (156м2) - чакалня с коридор, стая - 4, стая - 5 + бокс, стая - 6 + бокс и тераса, стая - 7 + кухненска част, тоалетна - 1, тоалетна - 2, кухненски кът; Входа е самостоятелен, с ролетна щора, видеосистема и контрол на достъпа. Отопление на ток, с климатици със сплит система |
| Офис | Пловдив, Център | 4.35 | 230 | 1,000.00 | Офис в Център. Разполага с площ от 230 кв.м. Офисът е разпределен на 5 самостоятелни помещения, всяко с климатик, като отоплението се допълва от локална парна система. Изградени са резервно окабеляване за UPS, телефонна и интернет инсталация, както и СОТ и домофонна система за сигурност. |
| Офис | Пловдив, Център | 6.67 | 220 | 1,466.67 | Офис под наем на Сточна гара. Разполага с 220 кв.м площ разпределена в две работни помещения, конферетна зала, кухня, предверие и санитарен възел. Офисът се намира с луксозна сграда с рецепция, охрана и поддръжка. |

Среднопретегленият наем на кв.м офиси с РЗП от 215 – 302 кв.м е 6.18 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 УПИ и ПИ, разположени в Каменица 1, Гагарин, Стария град, Вастанически и кършиака в Пловдив:

| Вид | Местоположение | Стойност ЕВРО за кв.м | Площ | Пазарна стойност в ЕВРО | Информация |
|-----|------------------------------|-----------------------|-------|-------------------------|---|
| УПИ | Пловдив, Каменица 1 | 1500.00 | 1,000 | 1,500,000 | Поземлен имот с площ от около 1000 кв.м. Имотът се установява в устройствена зона СМФ -3 и е със следните устройствени показатели: -височина до 13 етажа/45м/. Плътно застрояване - до 60%, Кинт-до 4, озеленяване мин.20% |
| УПИ | Пловдив, Център | 777.00 | 500 | 388,500 | Парцел в Центъра на Пловдив. Парцелът разполага с площ от 500 кв.м. УПИ. Имотът е с ток, вода и разрешителни за строеж. Подходящ за жилищно строителство и инвестиция. |
| УПИ | Пловдив, Център, Стария град | 884.77 | 243 | 215,000 | Парцел за жилищно строителство в Стария Град. Имота е между две сгради, разчистен и подготвен за бъдещо строителство. Подходящ за изграждане на самостоятелна жилищна сграда с РЗП ~ 350 кв.м. |
| УПИ | Пловдив, Христо Смирненски | 722.54 | 346 | 250,000 | Парцел в кв.Христо Смирненски. Разполага с площ от 346 кв.м. |
| УПИ | Пловдив, Кършияка | 649.96 | 768 | 499,167 | Парцел, с издадена виза за високоетажно застрояване на обект за обществено обслужване по плана на 'V Градска част'/ 'Жк1' с показатели: височина до 25 м., плътност 20%, Кинт 1.6, озеленяване до 70%. |
| ПИ | Пловдив, Въстанически | 1252.75 | 1,820 | 2,280,000 | Показателите на парцела са от новия ОУП: - Кинт: 3,5 - Кота корниз 25 м. - П. застр. макс. 50%. - П. озеленяване - 30% - РЗП - над 6500 кв.м. + подземно над 1000 кв.м. - Лице на булеварда - 35 м. |
| УПИ | Пловдив, Кършияка | 798.70 | 770 | 615,000 | Парцел в кв. Кършияка с площ 770 кв.м. Цената е 615 000 Евро без включено ДДС. Имотът има виза за проектиране - жилищно строителство 1350 кв.м. надземно и 750кв.м. подземно. |
| УПИ | Пловдив, Старият град | 1419.75 | 270 | 383,333 | Самостоятелно УПИ с площ около 270 кв.м. Съгласно данните от съхранявания в НИНКЦ Национален публичен регистър на недвижимите културни ценности, в УПИ Старинна градска част гр. Пловдив, в имота на ул. няма регистрирани обекти със статут на недвижими културни ценности но смисъла на Закона за културното наследство (ЗКН). Статут на територията, в коя го попада обектът: Обектът попада в границите на защитена територия за опазване на културното наследство Старинна градска част на гр. Пловдив |
| УПИ | Пловдив, Старият град | 729.65 | 651 | 475,000 | Парцел с площ 651кв.м. с достъп от две улици. Идеен проект за сграда на няколко нива с РЗП около 1100м2 или две индивидуални къщи. |

Среднопретеглената цена на кв.м урегулирани поземлени имоти и парцели, с площ 243 – 1 820 кв.м е 1,037.37 евро.

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

| | |
|---------------------------|----------|
| Площ кв.м | 243-1820 |
| Проучени | 9 |
| Претеглена AV цена в евро | 1,037.37 |
| Максимална цена в евро | 1,500.00 |
| Минимална цена в евро | 649.96 |

4. 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 | Общо | EUR без ДДС |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Комодити Сървисиз ООД | 1,356.70 лв. | 271.34 лв. | 1,628.04 лв. | 693,67 € |
| Общо | 1,356.70 лв. | 271.34 лв. | 1,628.04 лв. | 693.67 € |

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 5.51 евро на кв.м., на месец.

Приехме 5% риск от отпадане на наема 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. Риск от отпадане на наема: 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 брутния доход годишно. Това възлиза на 44 350 евро през 2026 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 694 евро на месец. Офис частта е с ERV от 5,97 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 513 996 евро или 1 198,12 евро на кв.м. Нашите изчисления са показани в Приложение 4.

4.2 ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Считаме, че пазарната стойност към 7 май 2026 г. е:

€ 1,950,000
(Един милион деветстотин и петдесет
хиляди евро) без ДДС

Тази стойност се разделя на капиталова стойност от 1 022 евро на кв.м РЗП (1 907.49 кв.м).

Нашето мнение за пазарната стойност отразява следния профил на доходност:

Брутна първоначална доходност: 10.08%

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 5 май 2026 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 | 4 май 2026 г. |
| ОБЛАСТИ | Ние не сме измервали имота, но разчитахме 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 междуфирмени договори за наем или споразумения, нито каквито и да било ипотечи, 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

Приходен подход

Директна капитализация

Адрес: Пловдив, ул. "Патриарх Евтимий" 13А

Характеристики и показатели:

| | |
|--|--------------|
| Година на оценяване | 2026 |
| Година на строителство | 2007 |
| Година на реновация или преустройство | 2009 |
| Възраст на сградата | 19 |
| EL - икономически живот - години | 50 |
| REL - остатъчна икономическа годност - години | 31 |
| Обща приходна площ - м2 | 1,668.49м2 |
| Основна приходна площ - % | 100% |
| Допълнителна приходна площ - % | 0% |
| Основна приходна площ - м2 | 1,668.49м2 |
| Additional Income Area - м2 | 239.00м2 |
| Приходи от наем за основна площ - EUR/м2/месец | 5.51 € |
| Приходи от наем на допълнителна площ - EUR/м2/месец | 30.00 € |
| Месечен приход от наем EUR | 16,370 € |
| Брутен годишен приход от наем - EUR | 196,442.44 € |
| Текущи разходи (разходи за стопанисване - мениджмънт и поддръжка) - % | 10% |
| Текущи разходи - EUR | 19,644 € |
| Риск от отпадане на наема - EUR | 5% |
| Риск от отпадане на наема - % | 9,822 € |
| Нетен годишен приход - EUR | 166,976 € |
| Стойност на рентиращата земя - EUR | 513,996 € |
| Лихвен процент (норма на капитализация) на земята - % | 7.75% |
| Дял на земята при реализиране на прихода- EUR | 39,835 € |
| Нетен приход от сграда за една година - EUR | 127,141 € |
| Лихвен процент (норма на капитализация) на сградата | 7.75% |
| Анютетен фактор - $V=f(g,p)$ | 11.62748439 |
| Приходна стойност на сградата - EUR | 1,478,335 € |
| Разходи за отстраняване на строителни недостатъци или дефекти/ разходи за довършване на сградата - % | 3.00% |
| Разходи за отстраняване на строителни недостатъци или дефекти/ разходи за довършване на сградата - EUR | 44,350 € |
| Стойност на сградата- EUR | 1,433,985 € |
| Коефициент обща пазарна адаптация и реализация | 1 |
| Приходна стойност на сградата- EUR | 1,434,000 € |
| Обща стойност на земята | 513,996 € |
| Пазарна стойност на недвижимия имот (земя и сграда) | 1,948,000 € |
| Пазарна стойност на недвижимия имот (земя и сграда) за кв.м. | 1,021 € |

ДОПЪЛНЕНИЕ 4 Сравнения Подход към земята

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД НА ПАРЦЕЛИ

| Сравними анализи | Описание на обекта | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------|--------------------|---|---|---|---|
| Описание / Тип на имота | Описание на обекта | Оферта 1 / От източника / | Оферта 2 / От източника / | Оферта 3 / От източника / | Оферта 4 / От източника / |
| | | https://www.imot.bg/obiava-1r171162829061339-prodava-partsel-grad-plovdiv-karshiyaka | https://www.imot.bg/obiava-1r174188186145888-prodava-partsel-grad-plovdiv-bristo-smirnenski | https://www.imot.bg/obiava-1r17199954180526-prodava-partsel-grad-plovdiv-karshiyaka | https://www.imot.bg/obiava-1r170496386016359-prodava-partsel-grad-plovdiv-tsentar-stariya-grad |
| Поискана цена (евро) | | 499,917 | 250,000 | 615,000 | 215,000 |
| Площ в кв.м | 429 | 768 | 346 | 770 | 243 |
| Поискана цена (евро/кв.м) | | 650.93 | 722.54 | 798.70 | 884.77 |
| Отстъпка | | -5% | -5% | -5% | -5% |

Фактори

| | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Дата | Jul-25 | May-25 | Apr-26 | Apr-26 | Apr-26 |
| Корекция (%) | | 5% | 0% | 0% | 0% |
| Местоположение | Център | Кършияка | Христо Смирненски | Кършияка | Старият град |
| Корекция (%) | | 30.0% | 30.0% | 30.0% | 0.0% |
| Планови параметри | Кинт 3.5 | 1.6 | N/A | N/A | N/A |
| Корекция (%) | | 10.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% |
| Повърхност | 429 | 768 | 346 | 770 | 243 |
| Корекция (%) | | 5% | 0% | 5% | -5% |
| Достъп, гледка, релеф | Отлично | Прието средно | Прието средно | Прието много добро | Прието Средно |
| Корекция (%) | | 30% | 30% | 10% | 30% |
| Комунални услуги | Електричество, вода | Електричество, вода | Не | Електричество, вода | Електричество, вода |
| Корекция (%) | | 0% | 10% | 0% | 0% |
| Озеленяване | Да | Да | Да | Да | Да |
| Корекция (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Употреба | Урбанизирана | Урбанизирана | Урбанизирана | Урбанизирана | Урбанизирана |
| Корекция (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Друго | Неправилна форма | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Корекция (%) | | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Друго | Офис | Жилищно | N/A | Жилищно | Жилищно |
| Корекция (%) | | 5% | 0% | 5% | 5% |
| Друго | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Корекция (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Обща корекция (%) | | 80% | 70% | 50% | 35% |
| Стойност след корекцията евро/кв.м | | € 1,171.68 | € 1,228.32 | € 1,198.05 | € 1,194.44 |
| Стойност след корекцията евро/кв.м | | | | BGN 2,343.33 | 1,198.12 EUR |
| Стойност | | | | BGN 1,005,288 | 513,996 EUR |

ДОПЪЛНЕНИЕ 5 Снимки



Банков офис



Банков офис



Банков офис



Банков офис



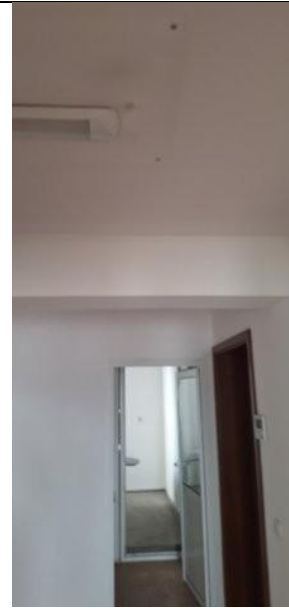
Асансьор



Асансьор



Вход на офиса



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



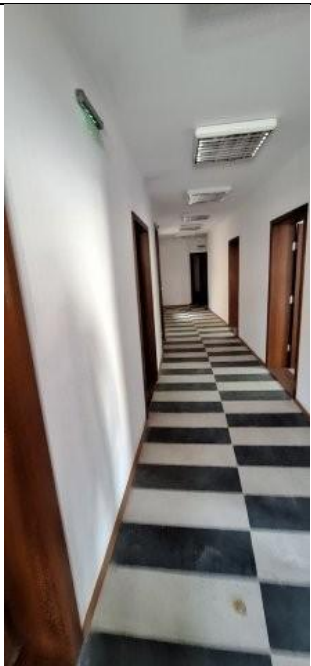
Източен офис – 2-ри етаж



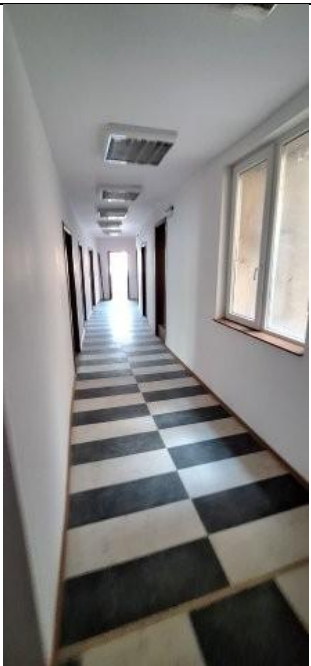
Източен офис – 2-ри етаж



Северен офис – 2-ри етаж



Северен офис – 2-ри етаж



Северен офис – 2-ри етаж

