

МОТИВИРАН ДОКЛАД

на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по реда на чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за сключване на сделка по т. 10 от дневния ред на насрочено за 18.05.2026 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите

1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

1.1. Договор с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на „Хотел Св. Иван Рилски“, гр. Банско

Предлаганият за отдаване под наем имот, хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско, е със застроена площ от 1972,68 кв. м., с разгърната застроена площ от 8 910,70 кв. м., разположени на и над терена и 4 350 кв. м. разгърната застроена площ, разположена под терена във в.с. „Св. Иван Рилски“, изградено в имот с идентификатор 02676.89.31 (стар планоснимачен № 089021) в местността „Св. Иван“, гр. Банско, целият с площ 13 246 кв. м.

Хотелът предлага целогодишна All-Inclusive програма, модерна база и голямо разнообразие от услуги – СПА център на две нива с ексклузивна зона за възрастни, отопляем акватоничен басейн и джакузи, външен отопляем акватоничен басейн и джакузи, съвременна оборудвана фитнес зала, ресторант с панорамна тераса, лоби бар, лаундж зона, детски кът, конферентни зали, магазин, ски гардероб и др.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на „Хотел Св. Иван Рилски“, гр. Банско за срок до 5 (пет) години считано от 01.10.2026 г. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Консултантска къща Амрита“ ООД, а именно минимален годишен наем в размер на 320 200 евро с надбавка от 30%, представляваща разликата между годишната печалба от обекта преди разходите за наем и минималния годишен наем, посочен по-горе. Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на наема на „Хотел Св. Иван Рилски“, гр. Банско.

2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1. буква „б“ от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват публичното дружество без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Предложената за сключване сделка по вид може да се отнесе към сделките, чрез които публичното дружество предоставя за ползване имущество.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на предоставяното за ползване имущество е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. В случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" от ЗППЦК оценката се извършва от независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители в случаите.

В конкретния случай в предлаганата сделка участват заинтересовани лица, посочени в т. 3 по-долу, и в тази връзка следва да бъде извършена преценка съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК дали в резултат на предлаганата сделка ще бъдат предоставени за ползване активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Последният одитиран финансов отчет на дружеството е годишният финансов отчет за 2025 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 31.12.2025 г. (за четвърто тримесечие на 2025 г.).

	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. евро</i>
Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2025 г.	200 737	102 635
Праг от два процента	4 014	2 053
Сума на активите, съгласно финансов отчет към 31.12.2025 г. (четвърто тримесечие)	194 654	99 525
Праг от два процента	3 893	1 991

Предвид горепосоченото и в съответствие с чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ във връзка с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК прага при преминаване, на който следва да се поиска предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите за сключване на предложената по т. 1.1. сделка, е 1 991 хил. евро.

Стойността на предоставяното за ползване имущество - „Хотел Св. Иван Рилски“, гр. Банко съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството (към 31.12.2025 г.) е идентична с пазарната му стойност, определена от независимия оценител „Импакт оценители“ ООД и е в размер на 8 752 хил. евро.

Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат 100100911/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България) и Маруся Стефанова (сертификат 100100957/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България). Към датата на настоящия доклад изготвената от оценителя оценка за целите на годишния финансов отчет е актуална и следва да се вземе предвид при извършване на преценката по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

Доколкото в настоящия случай, предложението на Съвета на директорите е да му бъде предоставено правото да сключи сделката по т. 1.1., стойността на която преминава предвидения в чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК праг е необходимо наличието на предварително овластяване от страна на общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключването на сделка с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за отдаване под наем на „Хотел Св. Иван Рилски“, гр. Банко при посочените по-горе условия.

3. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА – ИМЕНАТА, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЯТА НА ЛИЦАТА, КОИТО СА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК, ПРИЧИНИТЕ, ПОРАДИ КОИТО ТЕ СА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА И ЕСТЕСТВОТО НА ИНТЕРЕСА ИМ ОТ СДЕЛКАТА

Страни по сделката ще са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – в качеството на наемодател по бъдещ договор за наем на недвижимия имот, описан по-горе и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД – в качеството на наемател на този недвижим имот.

Заинтересовани лица по сделката, за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да бъде овластен, се явяват:

3.1. **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД**, тъй като притежава пряко 30,78% от гласовете в Общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и в същото време е едноличен собственик на насрещната страна по предлаганата сделка.

Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, в които дружества притежава пряко над 25% от капитала с право на глас.

3.2. Марио Захариев Захариев, т.к:

3.2.1. Марио Захариев е лице, което притежава непряко над 25% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по следния начин: Марио Захариев притежава пряко 80% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружеството притежава пряко 30,78% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Чрез контрола, който упражнява върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД Марио Захариев притежава непряко акционерно участие във „ФеърПлей

Пропъртис“ АДСИЦ в същия размер, какъвто притежава „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, а именно в размер на 30,78%.

3.2.2. Марио Захариев Захариев притежава 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е едноличен собственик на насрещната страна по предлаганата сделка.

3.2.3. Марио Захариев Захариев е управител на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, което дружество е насрещна страна по сделката.

Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, които дружества контролира непряко.

3.1.2. **Анна Петрова Захариева**, тъй като:

3.1.2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е едноличен собственик на насрещната страна по предлаганата сделка.

Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в което дружество има пряко участие, както и в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, което е контролирано от представляваното от нея „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

3.1.3. **Милена Марио Захариева**, тъй като:

3.1.3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД.

3.1.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е едноличен собственик на насрещната страна по предлаганата сделка.

Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, тъй като има пряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и е член на СД на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

Съгласно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК акционерите, които се явяват заинтересовани лица, нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите.

При определяне на кворума за вземане на решението се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

Съгласно чл. 114а, ал. 5 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК акционери, които нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите са Марио Захариев Захариев, Анна Петрова Захариева, Милена Марио Захариева и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКАТА

Пазарната оценка на наема на хотел „Св. Иван Рилски“ – гр. Банско е изготвена от „Консултантска къща Амрита“ ООД. Дейностите по изготвянето на оценките са осъществени от сертифицираните оценители инж. Людмила Ангелова Давидкова - Джаджева (сертификати № 100100987, 300100355, 500100667 на КНОБ) и Виктор Александров Генов (сертификат № 100102173, 500100692, 810100385, 400100148, 300100865, 600100100, 200100023 на КНОБ). Изведената от оценителите справедлива пазарна стойност на наема на Хотел „Св. Иван Рилски“, находящ се в гр. Банско към датата на оценката (09.04.2026 г.) е в размер на 470 900 евро. Пазарната стойност на минималния годишен наем е в размер на 320 200 евро. Заключение на оценителите е, че наемната цена на Хотел „Св. Иван Рилски“ следва да се определи в размер на минималния годишен наем в размер на 320 200 евро с надбавка от 30%, представляваща разликата между годишната печалба от обекта преди разходите за наем и минималния годишен наем.

5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА/СДЕЛКИ

5.1. Инвестиционните цели на дружеството.

- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти и парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;
- Осигуряване на доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- Реализация на печалба от разликата в стойността на имотите на базата при придобиването и при евентуалната им продажба;
- Реализация на устойчиви доходи от управлението на придобитите имоти;
- Осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

5.2. Инвестиционна политика на дружеството и имотите, за които се изисква овластяване на СД от ОСА

Първоначалният портфейл на дружеството се формира от покупката на недвижими имоти – земя, право на строеж и сгради, с цел изграждане на жилищни сгради в курортни комплекси, хотели, апартаментни къщи, търговски площи, офис сгради и сгради със смесено предназначение и др.

Посочените по-горе инвестиционни цели на дружеството включват реализация на доходи от управлението на придобитите имоти, като „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ запазва собствеността върху недвижимите имоти и в случай, че прецени като изгодно за дружеството и неговите акционери е възможно реализирането на доход и от продажбата на гореописаните имоти.

5.3. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях, като изхожда от основния принцип – гарантиране интереса на акционерите и реализиране на печалба при управление на риска за акционерите на дружеството.

Икономическата полза за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от сключване на предложената сделка е реализирането на приходи от имота чрез отдаването му под наем. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че отдаването под наем на гореописания имот би било от изгода за инвеститорите на дружеството и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за извършване на сделката, подробно представена в настоящия доклад.

6. ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СПАЗВАНЕ НА ЗАБРАНАТА ПО ЧЛ. 114а, ал. 2 ОТ ЗППЦК

Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, а именно заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад, Дружеството уведомява, че при изготвянето на мотивирания доклад не са идентифицирани заинтересовани членове, за които да е налице забрана за участие в изготвянето на мотивирания доклад.

Членове на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:

1. Кристина Димитрова Петрова
2. Светла Димитрова Ангелова
3. Нели Неделчева Динкова



а: гр. София, ул. „11 август” № 22

т: 02 926 21 21; 02 926 21 10; 0889 318 161

е: office@impact.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**НЕДВИЖИМ ИМОТ – СПА Хотел „Св. Иван Рилски“ във
ваканционно селище „Свети Иван Рилски”, находящ се в
гр.Банско, в имот № 089021 с идентификатор 02676.89.31,
местност „Свети Иван”, Област Благоевград.**

Собственост на „Феърплей Пропъртис” АДСИЦ

Идентиф. № 2602080530

Декември 2025г.
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1. Описание на заданието	
1.2. Ограничителни условия	
1.3. Информационни източници	
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	
2.1. Местоположение	
2.2. Правен статут	
2.3. Техническа характеристика на имота	
2.4. Архитектурно строителна част	
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ.....	
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ДИСКОНТИРАНЕ НА ПРИХОДИТЕ	
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Снимков материал.
2. Счетоводна справка.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от актуализацията на оценката на СПА Хотел „Св. Иван Рилски“ СПА Ризорт във ваканционно селище „Свети Иван Рилски“, находящ се в гр.Банско, местност „Свети Иван“, Област Благоевград. Обектът представлява хотелски комплекс с два ресторанта, два бара, СПА център с басейн; подземен паркинг, 3 многофункционални зали, заедно с правото на строеж върху дворно място – поземлен имот № 089021, идентичен с поземлен имот с идентификатор 02676.89.31. Комплексът е с разгъната застроена площ от 13 240 кв.м. През 2020-2021 г. в хотела са извършени строително ремонтни работи по „Преустройство и приобщаване на допълнително застрояване- помещение за съхранение към основно застрояване- самостоятелен обект с идентификатор 02676.89.31.9.40 по КК на гр. Банско и промяна предназначението му от допълващо застрояване-помещение за обществено обслужване“ -IV- и „Преустройство, реконструкция с промяна на предназначение на помещения в сграда с идентификатор 02676.89.31.9“, въведени в експлоатация с Удостоверение № 42/096.11.2021г.

Възложител: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Оценител: “ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството инж. Татяна Тотева и Маруся Стефанова - лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ (копия от сертификатите са приложени към доклада).

Цел на оценката: Определяне на справедливата стойност на актив, в съответствие с изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане, за нуждите на Възложителя при изготвянето, проверката и заверката на годишен счетоводен отчет.

Стандарт на оценката: *Справедлива стойност* – за определяне счетоводното третиране на имотите, които се признават за актив и отчитат при изготвянето и представянето на финансовия отчет, съгласно изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане.

Използвана методика при изготвяне на оценката: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, доколкото същите съответстват на изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане (МСФО). При извършване на оценката по целесъобразност са приложени разходен подход (информативно) и приходен подход. Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники, *адаптирани* за нуждите и целите на МСФО.

Дата на актуализация на оценката: 31.12.2025г.

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

1.2. Ограничителни условия

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

- Разграничимите дълготрайни материални активи са тези, които отговарят на следните условия: могат да бъдат идентифицирани поотделно, контролират се от собственика, източник са на икономически ползи и тяхната справедлива стойност може да бъде надеждно определена.
- Оценката на справедливата стойност на активите е ориентирана към обсега на извършваната дейност и изразява мнение за справедливата стойност на актива към определен момент;
- Изходната информация, относно оценяваните активи е предоставена от дружеството и доколкото информацията в оценката се счита за точна, не се прави никакво предоставяне на гаранции, както и не се поемат никакви отговорности и задължения от оценителите, относно точността или пълнотата на първичната информация или за каквато и да е писмена или устна информация, която е била предоставена от служителите на дружеството;
- Въз основа на анализиранияте нотариални актове, първичните счетоводни документи, вписванията в счетоводните книги и информация от ръководството на дружеството оценителите считат, че активите, вписани в счетоводните регистри на дружеството са разграничими;
- Извършеният оглед на активите няма характер на инвентаризация на същите;
- Справедливите стойности на разграничимите дълготрайни материални активи не могат да се използват с друга цел, различна от тази на настоящата оценка. Преоценените стойности по отделни позиции активи са определени съгласно описаната методика и не могат да служат за определяне на минимална или първоначална цена при продажбата им чрез търг или конкурс;
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните активи, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент;
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж №98, том III, рег.№2018, дело №493/2006г.;

- Скица на поземлен имот №15-1035818-05.11.2020г., издадена от СГКК-гр. Благоевград;
- Скица на сграда №15-1035794-05.11.2020г., издадена от СГКК-гр. Благоевград;
- Виза за изработване на инвестиционен проект –Изх. №74/12.10.2020г. – за „Допълващо застрояване – помещение за съхранение”;
- Скица към Виза за изработване на инвестиционен проект –Изх. №74/12.10.2020г. –за „Допълващо застрояване – помещение за съхранение”;
- Разрешение за ползване № СТ-12-89/07.02.2008г., издадено от ДНСК – за Хотел „Свети Иван Рилски”;
- Технически паспорт на обекта;
- Извършен оглед на място на оценяваният обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”.
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект.
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Оценяваният недвижим имот се намира в гр. Банско, местност „Свети Иван”. Имотът представлява Поземлен имот 089021 по плана на гр. Банско, идентичен с Поземлен имот с идентификатор 02676.89.31 по КККР, с площ от 13240 кв.м. Обектът се намира в новата част на града, на около 1км източно от първа станция на кабинковия лифт, с достъп от ул. “Братя Велеганови“. Районът е обособен като курортен комплекс, с изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на транспортната мрежа.

Град Банско се намира в подножието на Северен Пирин на 927м надморска височина. Отдалечен е на 56км от Благоевград, 145км от Пловдив и 150км от София. Близо до града започва националният парк Пирин. През Банско протича река Глазне. Климатът е планински и позволява задържане на снежната покривка от декември до април, а алпийският характер на Пирин планина обезпечава отличните условия за професионален и любителски ски спорт.

В дворното място е изградено ваканционно селище „Св.Иван Рилски”.



2.2. Правен статут

Представен е Нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж № 98, том III, рег.№2018, дело №493/2006г.на Нотариус Снежана Колевичина при Районен съд – Разлог, съгласно който „Иван Рилски Пропъртис” ООД, като собственик на имот пл.№089021, в местността „Св.Иван”, гр.Банско, целият с площ от 13 246 кв.м., продава на „Феърплей Пропъртис” АДСИЦ правото на строеж за изграждане в гореописания имот съгласно издадено Разрешение за строеж №194/30.06.2006г. на Общинска Администрация гр.Банско и одобрен

архитектурен проект на Хотел във ваканционно селище „Св.Иван Рилски” със застроена площ 1 949,05 кв.м. и обща разгъната застроена площ от 13237,45 кв.м., в това число 8 887,07 кв.м. разположени на и над терена и прилежащите им 4 350,38 кв.м. разгъната застроена площ, разположена под терена.

Представено е Разрешение за ползване №СТ-12-89/07.02.2008г., издадено от ДНСК, от което е видно, че гореописаният обект е въведен в експлоатация.

От извършената в ИКАР – Кадастър и Имотен регистър на България се установи, че гореописаният имот пл. № 089021, в местността „Св.Иван”, гр.Банско, целият с площ от 13 246 кв.м. е заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Банско като поземлен имот с идентификатор 02676.89.31, с адрес: гр. Банско, местност „СВЕТИ ИВАН”, с начин на трайно ползване - средно застрояване (от 10 до 15м), с площ от 13 240 кв.м.

През 2022 година Министерството на туризма издава Удостоверение № РК-19-1514 за категоризация четири звезди на „СПА – ХОТЕЛ „СВЕТИ ИВАН”.

2.3.Технико икономическа характеристика на СПА Хотел „Св. Иван Рилски“ във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”.

След извършен оглед на хотелската сграда и запознаване с предоставената документация, оценителският екип обобщи следните показатели за комплекса:

Застроена площ на хотелския комплекс: 1 949,05 кв.м.

Разгъната застроена площ на на хотелския комплекс: 13237,45 кв.м.

Площ на имот № 089021 с идентификатор 02676.89.31: 13 240 кв.м.

Година на въвеждане на сградата в експлоатация: 2008г.

2.4. Описание на имота

Обектът, предмет на оценка, представлява хотел, разположен в северозападната част на имот с пл.№089021 в местността „Св.Иван” в землището на гр.Банско, състоящ се от три подземни нива и шест надземни нива, разположени както следва:

кота -8,91 м. – първо ниво под терена - 30 паркоместа, подземна улица, една самостоятелна рампа – входна и изходна, 8 складови помещения, фойе на асансьорите, машинно помещение на асансьорите, помещение на дизел агрегат и две стълбищни клетки;

кота – 6,19 м. и – 6,02 м. – второ ниво под терена - 26 паркоместа с директен самостоятелен вход-изход; лондж бар с кухненски и обслужващи помещения; детски кът; конферентна зала; 6 складови помещения, фойе на асансьорите;

кота – 3,60 м. и -2,62 м. – трето ниво под терена - ресторант и тераса; гардероб; главен вход на хотела с фойе и рецепция с офис помещение, кът за изчакване, помещения на администрацията, парадна стълба за второ ниво; СПА и спортен център със съблекални; техническо помещение на басейна, помещение с

инсталации басейн, резервоар, помещение с климатични инсталации, котелно помещение, две складови помещения;

кота $\pm 0,00$ м. и $+0,68$ м. – първо ниво на и над терена - басейн, СПА център, медицински център, интернет център; парадно стълбище, два бара, разположени около парадното стълбище; хотелска част с 11 стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон;

кота $+3,30$ м. и $+3,53$ м. – второ ниво над терена - хотелска част с 28 стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки;

кота $+6,15$ м. и $6,38$ м. – трето ниво над терена - хотелска част с 28 стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета - асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки;

кота $+9,00$ м. и $+9,23$ м. – четвърто ниво над терена - хотелска част с 26 стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки;

кота $+11,85$ м. и $+12,08$ м. – пето ниво над терена - единични мансарди и първи нива на четири луксозни мезонета, със самостоятелни санитарни възли и балкон, решени на коридорен принцип; игрална зала с тераса, помещение за чистачки;

кота $+14,70$ м. и $14,90$ м. – шесто ниво над терена - втори нива на четири луксозни мезонета, подпокривно пространство;

Сградата е изградена монолитно, със стоманобетонена носеща конструкция и оградни и преградни стени от тухлена зидария. Покривната конструкция е стоманобетонена с частични дървени елементи, покрита с керемиди. Обектът е с изградени инсталации – електрическа, ВиК, ОиВ. Положена е външна минерална мазилка върху топлоизолация и облицовка от камък. В сградата са извършени следните видове довършителни работи:

Паркинги и обслужващи площи - изградени са електрическа, ВиК, ОиВ инсталации, положена е варова мазилка по стени и тавани;

Барове и ресторанти - изградени са електрическа, ВиК, ОиВ инсталации, монтирана е външна дограма от PVC стъклопакет, положени са подови настилки от фугиран камък, гранитогрес, гранит и ламиниран паркет, стенното покритие е от латекс върху гипскартон и каменна облицовка, таванът е окачен и понижен тип „Армстронг” с вградено осветление;

Спортен и СПА център – помещаващ лоби-бар, рецепция, басейн, зала за релакс, сауна, парна баня, солна стая, четири броя масажни кабинети, съблекалня за жени и мъже. Изградени са електрическа, ВиК, ОиВ инсталации, монтирана е външна дограма от PVC стъклопакет, положена е подова настилка от теракот, гранит и гранитогрес; стенно покритие от латекс върху влагоустойчив гипскартон, фаянс и каменна облицовка, таванът е окачен и понижен тип „Армстронг” с вградено осветление;

Конферентна зала - изградени са електрическа, ВиК, ОиВ инсталации, монтирана е външна дограма от PVC стъклопакет, положена е подова настилка от мокет, стенно покритие от латекс върху гипскартон с декоративни пана, таванът е окачен тип „Армстронг” с вградено осветление.

Хотелската част - изградени са електрическа, ВиК, ОиВ инсталации, монтирана е външна дограма от PVC стъклопакет и вътрешни MDF врати. Подовата настилка в стаите и коридорите е от мокет, а в санитарните възли от теракот; стенното и таванно покритие са от латекс върху гипскартон в стаите и коридорите, и фаянс в санитарните възли; общите части – коридори и фойета са с мокет на пода и латекс върху гипскартон по стени и тавани. Санитарните възли са изпълнени с луксозни материали и оборудване.

От м. септември 2020г. до м. април 2021г. в СПА Хотел „Св. Иван Рилски“ е извършен цялостен ремонт, който се състои в следното:

ФАСАДИ:

Северозападна фасада: преобоядисване на фасадата; подмяна на изгнили челни дървени дъски и парапети на фасадата; смяна на неработещото фасадно осветление; подмяна на светеща рекламна табела на покрива; подмяна на счупени стъклопакети; подзидане на парапет на кота +3,57м; подмяна на разлепена подова настилка на терасите; подмяна на течачи улици.

Югозападна фасада: подмяна на дървен парапет със стъклен; преобоядисване на фасадата; подмяна на изгнили челни дъски; подмяна на разлепена подова настилка по терасите; подмяна на течачи улици.

Южна фасада: подмяна на изгнили челни дървени дъски и парапети на балконите; преобоядисване на фасадата;

Вертикална планировка: ремонт на стълбище-подход към жилищна част; подмяна на спукани водосточни тръби; подмяна на електрическа инсталация и осветителни тела; подмяна на външна подова настилка и изолация на плоча поради течове.

КОТА -3,40:

Зона рецепция: изместване и подменяне на въртяща се входна врата поради неработещ механизъм; подмяна на подови настилки; подмяна на рецепция-мебел; подмяна на осветителни тела; смяна на врати поради износени панти; преобоядисване на тавани и стени.

КОТА -2,72:

Зона ресторант: подмяна на подов паркет с гранитогрес; ремонт на централна кухня за заготовки и отварянето ѝ във височина с презентационна цел; подмяна на смукателен чадър; подмяна на електрическа инсталация; подмяна на водосточни и канални тръби; подмяна на таванни панели; подмяна на осветителни тела; подмяна на дограма и счупени стъклопакети; подмяна на подова настилка на тераса към ресторант.

КОТА 0.00

Лоби бар: подмяна на подови настилки; подмяна на неработеща каминна горелка; прелакиране на дървени ламперии; преобоядисване на стени и тавани; подмяна на електрическа инсталация; подмяна на вентилационна инсталация.

СПА ЦЕНТЪР

Подмяна на подови и стенни настилки; подмяна на тоалетни структури и канални тръби; ремонт на масажни стаи; подмяна на изгорели осветителни тела и ремонт на електрическата инсталация; почистване на вентилационните решетки и подмяна на износените такива; подмяна на водосточни и канални тръби.

Зона БАСЕЙН

Подмяна на счупена дограма и стъклопакети. Ремонт на тръбна система; ремонт на вентилационна и отоплителна инсталация; подмяна на електрическа инсталация; подмяна на подова и стенна настилка на басейн и около басейн; подмяна на помпи и скимери; преобоядисване на таван.

ОБЩИ ЧАСТИ

Централно декоративно стълбище между кона -3,40 и 0.00 (Зона Рецепция и Лоби Бар); подмяна на спукана подова настилка на стъпала; подмяна на парапет от ковано желязо със стъклен;

Стъпала между -3,40 и 2,72 (Зона Рецепция и Зона Ресторант)М подмяна на спукана подова настилка на стъпала;

Асансьори: смяна на ролки; смазване на въжета.

Коридори: преобоядисване на стени и тавани; подмяна на осветителни аплици;

Хотелски стаи: подмяна на бравите на вратите;

Бани: Подмяна стенни и подови настилки; подмяна на батерии и смесители; ремонт на електрическата инсталация, вентилацията и подмяна на водосточни и канални тръби в стаите;

Спални: подмяна на первази и пердета; преобоядисване на стени и тавани; подмяна на електрическа инсталация и ключове;

3. ОБХВАТ И ИЗИСКВАНИЯ НА МСФО

Целта на МСФО е справедливата стойност да се оценява въз основа на пазарни критерии, а не според спецификата на отделното предприятие. За някои активи може да се наблюдават пазарни сделки или да има пазарна информация. За други — такива данни може да не са налични. Въпреки това, оценяването по справедлива стойност и в двата случая цели едно и също — да се изчисли цената на продажба на актив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване при актуалните тогава пазарни условия (т.е. продажбената цена към датата на оценяване от гледна точка на даден пазарен участник, който държи актива или дължи пасива).

Когато няма данни за цената на идентичен актив, предприятието оценява справедливата им стойност с помощта на друг метод за остойностяване, при който се използват максимално съответните наблюдаеми хипотези и се свежда до минимум използването на ненаблюдаемите хипотези. Тъй като справедливата стойност е пазарна оценка, тя се определя въз основа на евентуалните допускания на пазарните участници при определянето на цената на актив.

Оценяването по справедлива стойност е за конкретен актив. Следователно, при оценяването по справедлива стойност предприятието отчита характеристиките на актива, ако участниците на пазара ще ги вземат под внимание при определянето на цената на актива към датата на оценяване. Тези характеристики включват например следното:

- а) състоянието и местоположението на актива; както и
- б) ограниченията, ако има такива, относно продажбата или използването на този актив.

Оценяването по справедлива стойност предполага, че сделката за продажба на актива се извършва:

- а) на основния пазар за този актив или пасив; или
- б) при липсата на основен пазар — на най-изгодния пазар за този актив или пасив.

При оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се отчита способността на даден пазарен участник да генерира икономически ползи чрез използване на актива с цел максимизиране на стойността му или чрез продажбата му на друг пазарен участник, които ще го използва по такъв начин.

Използване на нефинансов актив с цел максимизиране на стойността включва използване, което е физически възможно, законово допустимо и финансово осъществимо.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО ПО РАЗХОДЕН ПОДХОД

4.1. Описание на методите за определяне на пазарната стойност

Справедливата стойност е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на вещната стойност е основен при определяне на справедливата стойност на сградите и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Справедливата стойност на имота е неговата амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Към така определената стойност на обекта е прибавена стойността на правото на строеж.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на имота, на базата на експертен оглед и налична информация.

За определяне на стойността на правото на строеж е ползвана методика съгласно Закон за местните данъци и такси – Чл.22.

Правото на строеж (ДОПС) се определя в левове по следната формула:

$$ДОПС = РЗП \cdot 0.25 \cdot БС \cdot Км \cdot Ки \cdot Кс$$

където: РЗП е разгънатата застроена площ на сградата в кв. м;

БС - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;

Км - коефициент за местонахождение според предназначението;

Ки - коефициент за инфраструктура;

Кс - коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото, с точност до три знака след десетичната запетая.

$K_s = (1 - 1,05^{-n})$, където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

Стойността на ДОПС е приведена в пазарна като е ползван смисъла на чл.94, гл.VII, разд..I, от Правилника за Приложение на ЗДС.

4.2. Оценка на имота

4.2.1. Оценка на правото на строеж

Изчисленията за определяне стойността на правото на строеж за изградената хотелска сграда в **Поземлен имот 089021 по плана на гр. Банско, местност „Свети Иван”**, гр. София, според посочената формула са показани в следващата таблица.

Вид на имота	обществен	
Населено място	Банско	
предназначение	хотел	по РП
Вид на застрояване	масивно	по проект
Разгъната застроена площ (РЗП), м2	13 237	
Категория на НМ, строит. зона	Банско	ЕКАТТЕ
Тип конструкция	монолитна к-ция - МЗ	чл.5, Таблица № 1
Базисна Стойност (БС) лв/кв.м.	18,70	чл.5, Таблица № 2
Корекция за вид помещения	100%	чл.5, ал.4-6
Корекция за предназначение	140%	чл.6, ал.1, т.2
Коеф. за местоположение (Км)	18,70	чл.6, Таблица № 3, зона V
Коеф. за инфра-структура (Ки)	1,00	чл.15, табл.10
Коеф. за срок на пр. на строеж, (Кс)	1,00	чл.16
Данъчна стойност (лв)	1 620 151	
Процент на увеличение - по ППЗДС	10%	гл.VII, разд..I, чл.88
Стойност на ОПС (лв)	1 782 166 лв	гл.VII, разд..I, чл.88

4.2.2. Оценка на застроеното дворно място

За определяне пазарната стойност на земята по метода на пазарните сравнения е използвана информацията от агенции за недвижими имоти в гр. Банско. За сравнение са избрани незастроени поземлени имоти, предлагани на пазара, намиращи се в района на оценявания. Прието е допускането, че офертната цена на сравнимите имоти ще се намали с 10% при постигане на пазарна реализация.

Изчисленията на пазарната стойност на имота по Метода на пазарните аналози са показани в следните таблици:

Местоположение и описание на сравнимите имоти	Източник
ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Банско местност Свети Иван 645 000 € 1 261 510.35 лв. Не се начислява ДДС Коригирана на 23 януари, 2026 год. Площ: 7941 м2 Регулация: ДАТок: ДАВода: ДАИмотът има прекрасен изглед към планината Местност 'Свети Иван' е тих и спокоен туристически район с много зеленина. Намира се на десет минути пеша от начална станция и централната част на град Банско. Парцелът е с площ от 7941 кв.м., което го прави подходящ за построяване на еднофамилни къщи. Има ток, вода и канализация. Параметрите на ПУП	https://www.imot.bg/obiava-1r1716977815162-54-prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-gr-bansko-mestnost-sveti-ivan

са: плътност - 50%, височина - 13 м, Кинт - 1,8. Територията е урбанизирана. За контакт: 0888 22 10 10 Агенция: Локъл Пропърти Експерт http://localpropertyexpert.net	
ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Банско 1 330 000 EUR Цената е с включено ДДС Публикувана на 25 октомври, 2025 год. Площ: 14000 m2 Регулация: НЕ Ток: НЕ Вода: НЕ В урбанизираната площ са обособени 14 индивидуални терена с УПИ и предназначение "За жилищни строителство" с площ от 884 кв. м. до 1747 кв. м. всеки един с индивидуален идентификатор. С възможност за закупуване на един, два или няколко терена За контакти: 0882817461 Агенция: БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИ http://newbulprop.imot.bg	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r172986655147817&link=bngill&f1=1
ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Банско, Свети Иван 834 880 EUR Не се начислява ДДС Коригирана на 14 декември, 2025 год. Площ: 9377 m2 Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ПАРЦЕЛ С АТРАКТИВНА ЛОКАЦИЯ В МЕСТНОСТ 'СВЕТИ ИВАН', ГР. БАНСКО. Имотът е с площ от 9377 квадратни метра, което го прави идеален за построяването на самостоятелни къщи. Парцелът е урбанизиран, с достатъчно площ, за да се развият къщи с гараж, барбекю зона, басейн и необходимия ландшафт. За контакти: 0888 22 10 10 Агенция: Локъл Пропърти Експерт http://localpropertyexp.imot.bg	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r17251763083909&link=bngill&f1=1

АНАЛОГ №	Офертна цена (EUR)	Коеф. за източник	Коеф. за местопол.	Коеф. за рег. Устр.п.	Коеф. за площ	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (€/кв.м.)
АНАЛОГ № 1.	1 261 510	0,90	1,00	1,00	1,00	7 941	142,97
АНАЛОГ № 2.	2 167 712	0,90	1,20	1,00	1,00	14 000	167,22
АНАЛОГ № 3.	1 632 883	0,90	1,00	1,00	1,00	9 377	156,72

Осреднена цена на 1 кв.м от дворното място, лв./м2	155,64
Площ на дворното място, кв.м	13240
Стойност на незастроеното дворно място, лв	2 060 681
Стойност на реализираното право на строеж (отбив за застрояване), лв.	1 782 166
Стойност на застроеното дворно място, лв.	278 500

4.2.2. Оценка на сградата

За определяне на възстановителната стойност на сградата са използвани усреднени цени (лв/кв.м) за изграждане на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнените довършителни и инсталационни работи. Източниците на информация за единичните цени са оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на "Стройексперт - СЕК", статистическа

информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”.

За оценяваният обект е ползван базов еталон № 20, отразяващ разходите за изграждане на хотел три звезди. Поради това е извършена корекция +20% за категоризация. Допълнително са дадени осреднени стойности за изграждане на системи за управление и видеонаблюдение - 8лв./кв.м. Определени са разходи за проектиране – 35 лв./кв.м., строителен надзор – 6,41 лв./кв.м., инвеститорски контрол – 4,21 лв./кв.м. Административните разходи отразяват разходи за разрешителни, такси за присъединяване и други, като са определени на 12 лв./кв.м. Отчетени са 1,5% непредвидени разходи.

Така изчислената възстановителна стойност е намалена с обезценката от възраст, техническото и стопанско обезценяване. Общият и остатъчният експлоатационен срок е съобразен с нормите по БДС и експертния оглед.

Обезценяването на сграда от строителни недостатъци и повреди, се определя в зависимост от състоянието на носещата конструкция на сградата, качеството на изпълнение на строително-монтажните и довършителни работи, степента на поддръжка на сградата през годините на експлоатация.

Стойността на необходимите инвестиции за довършителни работи по сградата е определена на базата на извършения оглед и наличната информация за цени на строителни материали и услуги.

Обобщените резултати от оценката на обекта са показани в следващата таблица:

№	Общи данни	Измер.	Стойност
1	Година на въвеждане на сградата в експлоатация	год.	2008
2	Обща икономическа годност на сградата	год.	50
3	Остатъчна икономическа годност на сградата	год.	34
4	Застроена площ – паркинг и обслужв.площи	кв.м	2 540
5	Застроена площ – механа, ресторанти	кв.м	2 050
6	Застроена площ – спортен и СПА център с басейн	кв.м	1 575
7	Застроена площ – конферентни зали	кв.м	1 075
8	Застроена площ - хотелска част	кв.м	6 000
9	Разгъната застроена площ на хотелска част	кв.м	13 237

Разходи за изграждане:

10	Уедрена цена приета в изчисленията (еталон № 20 - коригиран)	лв./кв.м	1040
11	Добавка за категоризация		189
12	добавка за луксозно изпълнение		0
13	Климатизация		40
14	Пожароизвестяване и видеонаблюдение		8
15	Проектиране		35
16	Строителен надзор		6
17	Инвеститорски контрол		4
18	Административни разходи		12
19	Непредвидени и временно строителство		17
20	Оборудване		0
21	Корекционен коефициент за СПА център и басейн		1,05
22	Корекционен коефициент за паркинг и обслужване		0,90
23	Възстановителна стойност на сградата	лв.	17 929 279

Техническо обезценяване:

24	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	22,78
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	4 084 290
25	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	3,00
	Обезценяване от от строителни недостатъци и повреди	лв.	415 350
26	Възстановителна стойност на сградата	лв.	13 429 639

Пазарна стойност на правото на строеж:

27	Пазарна стойност на правото на строеж	лв.	1 782 166
Σ	Стойност на имота в деня на оценка	лв.	15 211 800
Σ	Стойност на имота в деня на оценка	EUR	7 777 792

Определена по метода на осъвременената възстановителна стойност, справедливата стойност на СПА Хотел „Св. Иван Рилски“ във ваканционно селище „Свети Иван Рилски“, находящ се в гр.Банско, в имот № 089021 с идентификатор 02676.89.31, местност „Свети Иван“, Област Благоевград, към 31.12.2025г. възлиза на:

15 211 800лв.

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

5.1. Описание на метода

Методът на дисконтираните чисти парични потоци (ДЧПП) е начин за определяне на пазарната стойност на имот като сума от дисконтираните, разумно очаквани, бъдещи доходи от имота.

При извършване на оценката на обекта по метода на дисконтираните чисти парични потоци е използван методически подход, разработен на базата на прилаганите подходи за оценка на инвестиции в страните от Западна Европа и САЩ, както и натрупаният опит от оценителския екип по тези проблеми.

Математическият израз на този метод е представен с уравнението:

а) прогнозната стойност на имота се определя по следната формула:

$$\text{Прогнозна стойност} = \text{NOI}_1/(1+r) + \text{NOI}_2/(1+r)^2 + \dots + \text{NOI}_t/(1+r)^t$$

б) следпрогнозен период, започващ от края на прогнозния период и неограничен по продължителност; оценката за този период се нарича следпрогнозна стойност.

Следпрогнозната стойност се определя по следната формула:

$$\text{Следпрогнозна стойност} = [\text{NOI}_{t+1}/(r-g)]/(1+r)^t$$

където:

t - продължителност на прогнозния период;

NOI_t- стойност на нетен оперативен приход в година t;

r - норма на дисконтиране

g - очакван темп на растеж на чистите парични приходи в следпрогнозния период.

Нормата на дисконтиране (r)

Формула (CAPM):

$$r = R_f + \beta(R_m - R_f) + R_{Psize}$$

Параметри:

- **Безрискова лихва (Rf)** - Доходност по 10-годишни ДЦК в България $\approx 3.5\%$
- **Пазарна рискова премия (ERP)** - За България $\approx 6.0\%$
- **Бета за хотелски бизнес** - Хотелиерството е цикличен сектор $\rightarrow \beta \approx 1.2$
- **Премия за размер (среден/голям хотел)** $\approx 0.5\%$

5.2. Оценка на имота

5.2.1. Анализ на дейността

През годините от 2015-та до 2024-а за хотелската част на комплекса са отчетени следните средни показатели:

ХОТЕЛ ИВАН РИЛСКИ - БАНСКО						
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	Нормализиран и резултати
ПРИХОДИ ХОТЕЛСКА ЧАСТ	1 036 379	954 420	1 100 432	1 127 166	1 020 710	1 082 769
ПРИХОДИ ЗАВЕДЕНИЯ	454 329	444 525	613 332	668 133	551 113	610 859
ПРИХОДИ ФИТНЕС И СПА	10 718	16 358	25 528	20 507	11 453	19 163
ПРИХОДИ ДРУГИ	54 347	11 611	13 444	15 973	9 084	12 834
ПРИХОДИ МАГАЗИН	100 847	101 246	110 638	104 605	80 085	98 443
ПРИХОДИ	1 656 620	1 528 160	1 863 374	1 936 384	1 672 445	1 824 068
РАЗХОДИ	1 021 932	936 569	1 103 507	1 091 957	1 030 044	1 075 169
Персонал	257 344	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Резултат	377 344	351 591	519 867	604 427	402 401	508 899

ХОТЕЛ "СВ. ИВАН РИЛСКИ" - Банско - финансови резултати

	2020г..	от м. 04 до м. 12. 2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
ПРИХОДИ ХОТЕЛСКА ЧАСТ	В ремонт	1346725	2 657 672	3 579 783	3 488 187
ПРИХОДИ ЗАВЕДЕНИЯ		10332	2 358 951	2 981 617	3 182 583
ПРИХОДИ ФИТНЕС И СПА		21507	374 505	451 996	465 410
ПРИХОДИ ДРУГИ		0			
ПРИХОДИ МАГАЗИН		0			
ПРИХОДИ, лв.	1 672 445	1 378 564	5 391 128	7 013 396	8 192 278
РАЗХОДИ, лв.	1 030 044	1 057 021	4 741 323	5 476 542	6 999 502
Резултат, лв.	402 401	321 543	649 805	1 536 854	1 192 776

Анализът показва положителна тенденция в приходите по дейности и съответно в общия приход до началото на пандемията COVID 19.

През 2020 год. до април 2021г в хотела са извършени строително ремонтни работи по „Преустройство и приобщаване на допълнително застрояване -

помещение за съхранение към основно застрояване - самостоятелен обект с идентификатор 02676.89.31.9.40 по КК на гр. Банско и промяна предназначението му от допълващо застрояване - помещение за обществено обслужване“ и „Преустройство, реконструкция с промяна на предназначение на помещения в сграда с идентификатор 02676.89.31.9“, въведени в експлоатация с Удостоверение № 42/096.11.2021г.

Хотелът работи от м. април 2021 г. и до края на същата година е реализиран чист приход преди данъци в размер на 321 543 лв. Чистият приход реализиран през 2022-а година е 649 805 лв., през 2023г. е 1 536 854 лв. , а през 2024г. е 1 192 776лв.

В Приложение 3 а е дадена предоставената от Възложителя на оценката Обобщена справка за приходите и разходите на „Св. Иван Рилски“ СПА Ризорт - Half Board & All Inclusive за цялата 2025г. е предоставена от Възложителя на оценката, а в следващата таблица са посочени крайните резултати.

Резултати от дейността за 2025г.	
ПРИХОДИ ХОТЕЛСКА ЧАСТ	4 292 232 лв.
ПРИХОДИ ЗАВЕДЕНИЯ	3589 035 лв.
ПРИХОДИ ФИТНЕС И СПА	534130 лв.
ПРИХОДИ, лв.	8 415 397 лв.
РАЗХОДИ, лв.	6 990 940 лв.
ПЕРСОНАЛ	Вкл. в разходи
Резултат, лв.	1 424 457 лв.

Брутният годишен приход на „Св. Иван Рилски“ СПА Ризорт включва приходи от нощувки, хранене и допълнителни услуги като минибар, паркинг, сейф, конферентен център, спортен център и др. Оперативните разходи са формирани от преките разходи за дейността – консумативи, материали, маркетинг, заплати и осигуровки, поддръжка, охрана и др. След направеното проучване бе установено, че представените данни отговарят на пазарните условия и са съпоставими с резултатите от аналогични обекти в района. Поради това данните, предоставени от Възложителя, са приети за достоверна изходна информация в изчисленията.

5.2.2. Прогнозиране на нетните оперативни потоци (NOI)

Елементите на NOI са определени на базата на прогнозни разчети за приходите и разходите от дейността по отделни прогнозни години за периода 2026-2030г. и очакванията за развитието на имота в дългосрочен аспект.

Краткосрочната прогноза е разработена на база достигани равнища през предишни отчетени периоди и е до голяма степен постижима. Поради тези причини оценителският екип е на мнение, че разработена прогноза е резонна, надеждна и може да бъде приета за база при определяне параметрите на NOI за прогнозния период.

Постигнатите резултати през настоящата година и прогнозните такива за периода 2026-2030г. дават основание да се приеме, че ще бъде постигнат ръст в след прогнозния период.

Средногодишният следпрогнозен ръст е определен съответно на 10% за периода от 2026г. до 2030г. вкл.

4.2.3. Определяне на нормата на дисконтиране (Cost of Equity)

Формула (CAPM):

$$r = R_f + \beta(R_m - R_f) + R_{Psize}$$

Параметри:

1. Безрискова лихва (Rf)

Доходност по 10-годишни ДЦК в България $\approx 3.5\%$

2. Пазарна рискова премия (ERP)

За България $\approx 6.0\%$

3. Бета за хотелски бизнес

Хотелиерството е цикличен сектор $\rightarrow \beta \approx 1.2$

4. Премия за размер (среден/голям хотел)

$\approx 0.5\%$

Изчисление:

$$r = 3.5\% + 1.2 \times 6\% + 0.5\%$$

$$r = 11.2\%$$

Норма на дисконтиране: 11% (закръглено)

Това е реалистична пазарна норма за независим хотел в курортен град.

Оценка с:

- $r = 11\%$
- Растеж 2026–2030 = 10%
- Устойчив растеж след 2030 = 1%

Прогнозни приходи

Година CF (лв.)

2026 1 424 457

2027 1 566 903

2028 1 723 593

2029 1 895 952

2030 2 085 547

Терминална стойност (g = 1%)

5.2.3. Оценка на имота

Формиране на паричния поток	Стойност лв.						Термин. с-ст
		2026	2027	2028	2029	2030	
Оперативна печалба		1 424 457	1 566 902	1 723 593	1 895 952	2 085 547	
Разходи за данъци и 10% по изисквания на УКБ		356 114	391 726	430 898	473 988	521 387	
Оперативна печалба след данъци		1 068 343	1 175 177	1 292 694	1 421 964	1 564 160	
Инвестиции за текущи ремонти							-156416
Н.О.І. Нетен оперативен приход (поток)	Лв.	1 068 343	1 175 177	1 292 694	1 421 964	1 564 160	1 407 744
Дисконтова норма (KD)		11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
Дисконтов фактор, $1/(1+KD)^i$		0,901	0,812	0,731	0,659	0,593	
Средногодишен ръст (g)q %							1,0
Дисконтов фактор - терминална стойност $1/(KD-g)^*(1+KD)^s$							9
Дисконтиран чист паричен поток	Лв.	962 471	953 800	945 207	936 692	928 253	12 669 698
Сегашна стойност		17 396 100					
Непогасен дълг		0					
Нетна сегашна стойност (NPV, лв.)		17 396 100					
Нетна сегашна стойност (NPV, евро)		8 894 500					

Определена по метода на дисконтираните парични приходи, справедливата стойност на Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”, находящ се в гр.Банско, в имот № 089021 с идентификатор 02676.89.31, местност „Свети Иван”, Област Благоевград, към 31.12.2025г. възлиза на:

17 396 100 лв.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно Стандартите за бизнес оценяване, доколкото същите съответстват на изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане (МСФО) и е резултат от цялостния процес на оценяването.

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности на оценявания хотелски комплекс към 31.12.2025г.:

№	Наименование	Пазарна цена (лева)	Пазарна цена (EUR)	Теглови коэффициент
1	Възстановителна стойност	15 211 800 лв.	€7 777 800	0%
2	Приходна стойност	17 396 100 лв	€ 8 894 500	100%

Крайната оценка представлява избрана стойност от резултатите получени по двата метода. СПА Хотел „Св. Иван Рилски“ е след извършен ремонт и оценителският екип е определил справедлива стойност на оценявания обект по метода на амортизираната възстановителна стойност.

Справедливата стойност на СПА Хотел „Св. Иван Рилски“ във ваканционно селище „Свети Иван Рилски“, находящ се в гр.Банско, в имот № 089021 с идентификатор 02676.89.31, местност „Свети Иван“, Област Благоевград, към 31.12.2025г. възлиза на:

Наименование	Пазарна стойност в лв.	Пазарна стойност в EUR
СПА Хотел „Св. Иван Рилски“ във ваканционно селище „Свети Иван Рилски“, гр.Банско в т.ч.:	17 396 100 лв.	€ 8 894 500
Дворно място:	278 500 лв.	€ 142 400
Сгради:	17 117 600 лв.	€ 8 752 100

Забележка: Настоящата оценка е валидна по предназначението си – за изготвяне, проверка и заверка на годишен счетоводен отчет в съответствие с изискванията на Международните Стандарти за Финансово Отчитане.

Експерт оценители:

Извършил оценката:

Инж. Татяна Тотева
Серт.№100100911/14.12.200



31.12.2025г.
София

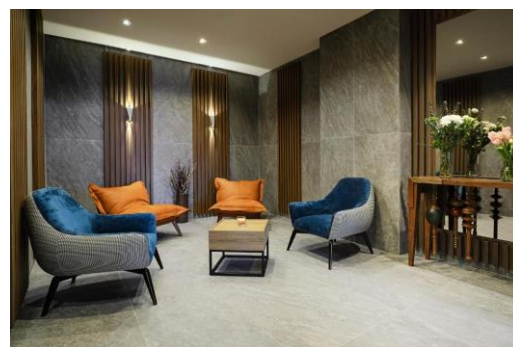
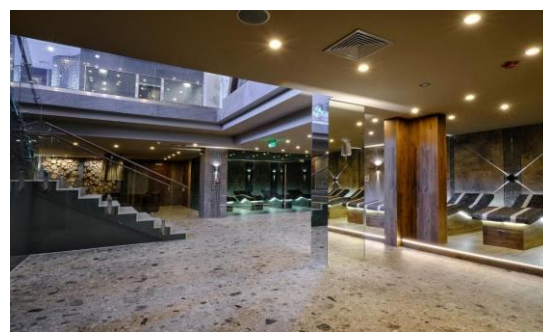
Проверил:

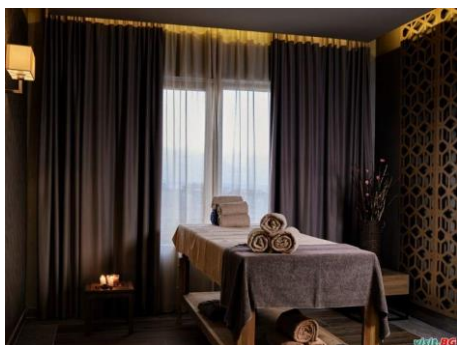
Маруся Стефанова
Серт.№100100957/14.12.2009г.



ПРИЛОЖЕНИЯ

Снимков материал от 12.2023 г. на „Св. Иван Рилски“ СПА Ризорт – Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски“, находящ се в гр.Банско, в имот № 089021 с идентификатор 02676.89.31, местност „Свети Иван”







РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ТУРИЗМА



УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ РК-19-15114

за категория
ЧЕТИРИ ЗВЕЗДИ



вид и наименование на обекта: СПА-хотел СВЕТИ ИВАН РИЛСКИ

адрес на обекта: гр. Банско, ул. Шивова ела № 18

квартал:

110 етаж, 220 легла

собственик:

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСНЦ, гр. София, р-н Лозница, бул. Черни връх № 51Б,

интернет адрес: 018

ЕИК 131457471

зона, извършено

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНДЖЪМЪНТ ЕООД, гр.

дейност в обекта:

София, р-н Лозница, бул. Черни връх № 51Б, ЕИК 131468778

интернет адрес: 118

договор издана до: 29.12.2022г.

валящо до: 29.12.2027г.

МИНИСТЪР: _____ (печат)

Това удостоверение е издадено съгласно чл. 53, ал. 1 от Закона за туризма
и Закона № Т-02-15-207 (29.12.2022г.) за министърско право

002656

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND202600405

Обект

НАЕМ НА ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ.
ИВАН РИЛСКИ“

Адрес

НИ 089021, м. „Св. Иван“, землището на гр.
Банско, община Банско, област Благоевград

Възложител

Феърплей Пропъртис АДСИЦ

Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

Ползвател

Феърплей Пропъртис АДСИЦ

Резюме на доклада

Общи данни

Оценка №	-	IND202600405
Вид на оценка	-	първоначален доклад
Възложител	-	Феърплей Пропъртис АДСИЦ
Изпълнител	-	„Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на оценката	-	09.04.2026 г.
Документ за собственост	-	съгласно подробно описание в доклада
Обект на оценка	-	НАЕМ НА ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ. ИВАН РИЛСКИ“
Адрес	-	НИ 089021, м. „Св. Иван“, землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград
Кадастрален идентификатор	-	ПИ 02676.89.31
Година на изграждане	-	2008 г.
Вид на конструкцията	-	стоманобетон - монолитно
Довършителни работи, състояние	-	люксово изпълнение
Застроена площ	-	1 949,05 кв.м
Разгъната застроена площ	-	8 887,07 кв.м
Бруто разгъната застроена площ	-	13 237,45 кв.м
		(+ сутерен)
брой стаи	-	109 бр.
Площ на ПИ 089021	-	13 240,00 кв.м
Годишна печалба от обекта, преди изваждане разходите за наем	-	816 554 €

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнимите неконтролирани цени за наеми - годишен наем	386 980 €	30%
Метод на пазарните цени - годишен наем	506 841 €	70%
Пазарна стойност на наема към момента (Евро)	470 900 €	
Пазарна стойност на минимален годишен наем (Евро)	320 200 €	

Наемна цена - минимален годишен наем + 30% от разликата между годишната печалба преди наем и минималния годишен наем

Изготвил оценката:

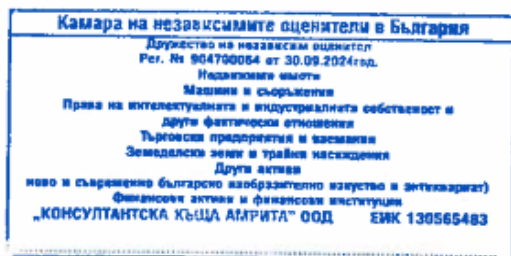


инж.Людмила Джаджева

Проверил:



Виктор Генев, CFA, REV



Digitally signed by
Magdalena Chankova
Karastoyanova
Date: 2026.04.17
17:59:03 +03'00'

Стойност на наема при различни нива на печалбата

базов размер на наема	320 200 €/год.		
Годишна печалба от обекта	Разлика между минималния месечен наем и печалбата	Годишен наем	Горница над минималния наем в %
816 554 €	496 354 €	470 883 €/год.	30,36%
30%			
400 000 €	79 800 €	344 100 €	
500 000 €	179 800 €	374 100 €	
600 000 €	279 800 €	404 100 €	
700 000 €	379 800 €	434 100 €	
800 000 €	479 800 €	464 100 €	
900 000 €	579 800 €	494 100 €	
1 000 000 €	679 800 €	524 100 €	

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на наем на недвижим имот - НАЕМ НА ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАНЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ. ИВАН РИЛСКИ“.

2. Възложител

Феърплей Пропъртис АДСИЦ

3. Ползвател

Феърплей Пропъртис АДСИЦ

4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

инж.Людмила Джаджева

Сертификат № 100100987 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100355 - за оценка на машини и съоръжения;

Сертификат № 500100667 – за оценка на търговски предприятия и вземания;□

Виктор Генов, CFA, REV

Сертификат № 100102173 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100865 – за оценка на машини и съоръжения;

Сертификат № 810100385 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

Сертификат № 500100692 – за оценка на търговски предприятия и вземания;□

Сертификат № 400100148 – за оценка на интелектуална и индустриална собственост

5. Цел на оценката

Определяне на наемна стойност на обекта - ХОТЕЛ, съчетаваща фиксиран минимален наем с процент от разликата между годишната печалба и минималния годишен наем.

6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

6. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – сравнимите неконтролирани цени
- Приходен подход – метод на пазарните цени
- Разходен подход – метод на увеличената стойност

7. Дата на оценка

09.04.2026 г.

8. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация:

- Нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж № 98, том III, рег. №2018, дело №493 от 2006 г.;
- Нотариален акт за собственост на недвижим имот по чл.73 от ТЗ №114, том VI, рег. №4608, дело №1114 от 2005 г.;
- Нотариален акт за замяна на недвижими имоти №129, том IV, рег. №3161, дело №682 от 2007 г.;
- Скица на поземлен имот №15-878174 - 25.09.2020 г. на поземлен имот с идентификатор 02676.89.31
- Разрешение за строеж №194 от 30.06.2006 г.;
- Разрешение за ползване № СТ-12-89 от 07.02.2008 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване.

Определяне пазарната стойност на имота

Метод на сравнимите неконтролирани цени

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато са налице: 1. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между свързаното лице и независими лица (вътрешни съпоставими неконтролирани сделки); или 2. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между независими лица (външни съпоставими неконтролирани сделки).

За целите на МСНЦ неконтролирана сделка е съпоставима с контролирана, ако е изпълнено едно от следните две условия: 1. нито едно от различията (ако съществуват такива) между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не би могло да повлияе съществено върху цената на свободния пазар; или 2. могат да се извършат достатъчно точни корекции за елиминирание на съществените последиствия върху цената от тези различия.

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

Метод на пазарните цени

Методът на пазарните цени съпоставя нормата на брутна печалба, реализирана в резултат на препродажбата на продукти по контролирана и съпоставима неконтролирана сделка. За нуждите на недвижимия имот брутната печалба представлява БРУТЕН НАЕМ ОТ ИМОТА.

Методът на пазарните цени се прилага, когато се установи съпоставима норма на брутна печалба, реализирана:

1. от същото свързано лице при съпоставими сделки с независими лица за препродажба на продукти, закупени от независими лица, или
2. от независими лица при съпоставими сделки за препродажба на продукти.

В случаите, когато свързаното лице изпълнява функции, при които не придобива собствеността върху продуктите и не поема рискове, произтичащи от собствеността върху тях, за съпоставима норма на брутна печалба се използва съотношението между вознаграждението, което това лице получава, и размера на нетните приходи от извършените продажби на независими лица.

Метод на увеличената стойност

При извършване на оценката на сградата е използван метода на увеличената стойност.

Технологично тази стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност – $ОЕГ = НГ - А$.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГе/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота и конструкцията, $НГе = ОЕГе + А$ - Действителна възраст на сградата
- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / цени на м² /кв.м./ и м³ /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжение в сравнение с други дълготрайни активи.

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации /по осреднени пазарни / на стойността на СМР.

Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "Стройексперт СЕК", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката. Отчита се и стойността на необходимите разходи за отстранени повреди и недостатъци и неостраними дефекти /ако има такива/

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

Имот планоснимачен № 089021 в местността "Св. Иван", гр. Банско, целият с площ по 13 246 кв.м, заедно с изграденото в него Ваканционно селище "Св. Иван Рилски" със застроена площ 1949,05 кв. м., с обща разгъната застроена площ от 13 237,45 кв.м, в това число 8887,07, разположени на и над терена и прилежащите им 4350,38 кв. м. разгъна застроена площ разположена под терена, състоящ се от: 1./ ПЪРВО НИВО ПОД ТЕРЕНА, на кота - 8.91, състоящо се от : подземен паркинг с 30 паркоместа, подземна улица, една самостоятелна рампа - входна и изходна; 8 складови помещения, фойе на асансьорите, машинно помещение на асансьорите, помещение на дизел агрегат и 2 стълбищни клетки; с обща разгъната застроена площ 1238,89 кв. м; 2./ ВТОРО НИВО ПОД ТЕРЕНА, на кота - 6.19 - 6.02, състоящо се от: подземен паркинг с 26 паркоместа с директен самостоятелен вход-изход; механа с бар-маркови вина с приблизително 110 /сто и десет/ места, с осигурен достъп от терена за посетители, с кухненски и обслужващи пометени складови помещения, фойе на асансьорите, 2 машинни помещения, п помещение; с обща разгъната застроена площ 2100.75 кв. м; 3./ ТРЕТО НИВО ПОД ТЕРЕНА, на кота - 3.60 - 2.62, състоял конферентен блок с три зали - една зала със 100 места и две зали с по 20 места, с център за симултантен превод и гардероби с тоалетна; ресторант с приблизително 100 места с тераса и гардероб; главен вход на хотела с фойе и рецепция с помещение, кът за изчакване, помещения па администрацията, парадна стълба за второ ниво, ски гардероб; приемна СПА, спортен център със зала фитнес и зала аеробика със съблекални; техническо помещение на басейна, помещение с инсталации басейн, резервоар, помещение с климатични инсталации, котелно помещение, 2 складови помещения; с обща разгъната застроена площ 2021.48 кв. м; 4./ ПЪРВО НИВО НА И НАД ТЕРЕНА, на кота ± 0.00 + 0.68, състоящо се от: басейн с бар. СПА център, медицински център, детска градина, интернет център; парадно стълбище, два бара, разположени около парадното стълбище: лоби бар и буда бар; хотелска част с 11 стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон; с обща разгъната застроена площ 1876,61 кв. м; 5./ ВТОРО НИВО НАД ТЕРЕНА, на кота + 3.30 и + 3.53, състоящо се от: хотелска част с 28 стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чист, помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1502,46 два цяло и четиридесет и шест стотни/ кв. м.; 6./ ТРЕТО НИВО НАД ТЕРЕНА, кота + 6.15 и + 6.38, състоящо се от: хотелска част с 28 стаи, всяка със самостоятелна баня, със санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета - асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1443,26 кв. м; 7./ ЧЕТВЪРТО НИВО НАД ТЕРЕНА, на кота + 9.00 и 9.23, състоящо се от: хотелска част с 26 стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1332,66 кв. м; 8./ ПЕТО НИВО НАД ТЕРЕНА, на коти +11.85 и +12.08, състоящо се от: хотелска част с 5 единични мансарди и първи нива на 4 луксозни мезонета, със самостоятелни санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип; ресторант за здравословно хранене и тераса и прилежащи кухненски и други сервизни помещения, игрална зала с тераса, помещение за чистачки, медицински център; с обща разгъната застроена площ 1001.94 кв. м; 9./ ШЕСТО НИВО НАД ТЕРЕНА, на коти + 14.70 и + 14.90, състоящо се от: втори нива на 4 луксозни мезонета, VIP зала с 46 места на ресторант за здравословно хранене, инсталационно помещение, подпокривно пространство; с обща разгъната застроена площ 719,40

Съгласно данни от кадастралната карта на района:

ПИ 02676.89.31 област Благоевград, община Банско, гр. Банско, м. СВЕТИ ИВАН, м. СВЕТИ ИВАН, вид собств. Частна обществени организации, вид територия

Урбанизирана, НТП Средно застрояване (от 10 до 15 m), площ 13240 кв. м, стар номер 89.21, Заповед за одобрение на КККР РД-18-81/10.12.2009 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

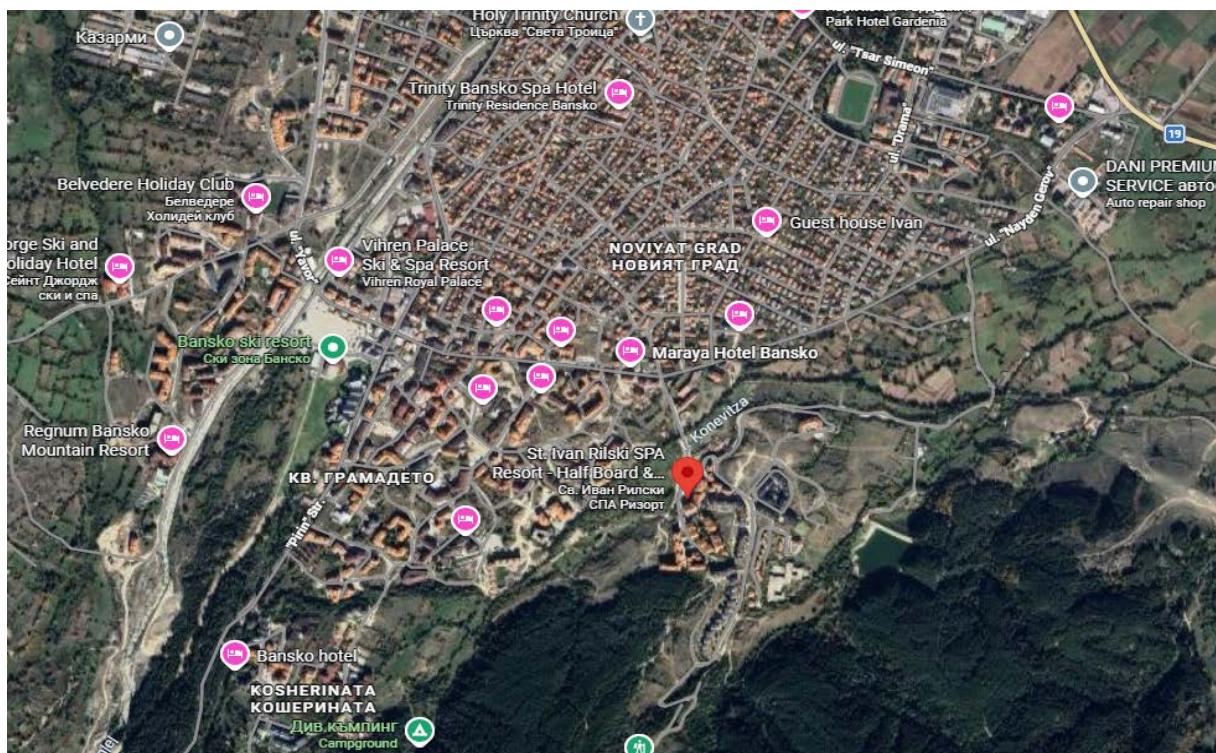


Сграда 02676.89.31.9 област Благоевград, община Банско, гр. Банско, м."Свети Иван" Добави в списък с обекти, вид собств. Частна, функц. предн. Хотел, брой етажи 4, брой самост.обекти 38, застроена площ 2622 кв. м, стар номер , Брой върхове: 40 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-81/10.12.2009 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Тъй като в дворното място има и други сгради стойността на сградата по метота на увеличена стойност е определена с добавено право на строеж.

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Комплекс „СПА Ризорт Св. Иван Рилски Банско“ е разположен в местността "Свети Иван Рилски" в южната част на гр.Банско.

Състояние

„СПА Ризорт Св. Иван Рилски Банско“ е изцяло реновиран през 2021 г. Вложените средства за ремонтване на сградата и довършителните дейности в нея са от висок клас. Хотелът работи целогодишно.

4. Заключение

Пазарът на луксозни хотели в Банско към момента е сравнително развит и стабилен, като се характеризира с нарастващо търсене от международни туристи и постепенно преминаване към целогодишен туристически модел. Курортът запазва силната си позиция като водеща зимна дестинация в България, но все по-осезаемо се развиват и летни и уелнес продукти, което създава допълнителни възможности за луксозния сегмент.

Конкуренцията в този клас е умерена, с наличие на утвърдени обекти като Kempinski Hotel Grand Arena Bansko, които задават високи стандарти на обслужване и преживяване. В същото време остава пространство за нови проекти, особено ако предлагат ясно позициониране, бутиков характер или иновативни услуги.

Търсенето се формира основно от чуждестранни гости и платежоспособни български клиенти, които търсят качество, СПА и персонализирано изживяване, а не просто настаняване. Основно предизвикателство остава сезонността, въпреки че тя постепенно намалява.

Като цяло, пазарът предлага добри възможности за инвестиции в луксозни хотели, при условие че проектът е добре диференциран и насочен към висок клас международна аудитория.

Метод на сравнимите неконтролирани цени

Обект на оценка: **НАЕМ НА ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ. ИВАН РИЛСКИ”**

Адрес: НИ 089021, м. „Св. Иван”, землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	ХОТЕЛ	Хотел	Хотел	Хотел
Източник на информацията		https://www.imot.bg/objava-1q177340206592554-prodava-hotel-oblast-blagoevgrad-gr-bansko	https://www.imot.bg/objava-1q170731083822183-prodava-hotel-oblast-blagoevgrad-gr-bansko	https://www.imot.bg/objava-1q177394617474448-prodava-hotel-oblast-blagoevgrad-gr-bansko
продажна цена		2 100 000 €	6 500 000 €	1 333 333 €
цена (€/м2)		840 €/кв.м	1 019 €/кв.м	430 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на имота	13 237,45 кв.м	2 500,00 кв.м -10%	6 380,00 кв.м -8%	3 100,00 кв.м -8%
местоположение	НИ 089021, м. „Св. Иван”, землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград	област Благоевград, гр. Банско 0%	област Благоевград, гр. Банско 0%	област Благоевград, гр. Банско, хотел Олимп 0%
общо състояние	отлично	отлично 0%	отлично 0%	стандартно 20%
година на строителство	2008	2010 0%	няма данни 0%	1999 г. 10%
категория	хотел ****	хотел 5%	хотел ***** -10%	хотел 5%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%
търговска привлекателност	отлична	мн.добра 5%	отлична 0%	мн.добра 5%
обзавеждане	не се оценява	налично ново обзавеждане -10%	люксово обзавеждане -10%	налично -5%
други особености	Ресторант, Панорама Лоби бар, Рустик Лаундж Бар, Топъл вътрешен басейн и спа зона, Топъл външен басейн и джакузи, Фитнес	басейн, сауна, джакузи, душове, съблекалня, фитнес зала, бар, ресторант, ски гардероб, паркинг, масажен кабинет, асансьор 0%	рецепция, бар, два ресторанта, СПА Център, Фитнес, голям Басейн, Детски кът, Ски гардероб и др. 0%	рецепция, лоби бар, ресторант, СПА Център, Фитнес, спортна зала, ски гардероб 0%
общо изравнение		-20%	-38%	17%
Приравнена цена	602 €/кв.м	672 €/кв.м	632 €/кв.м	503 €/кв.м

Стойност на обекта по метода на сравнимите неконтролирани цени

7 972 860 €



Продава ХОТЕЛ

област Благоевград, гр. Банско

2 100 000 €
4 107 243.00 лв.
(840 €, 1 642.90 лв./m²)

Цена е без ДДС

Публикувано и 13:41 на 13 март, 2026 год.
Обява е посетен **287** пъти.

Площ: **2500 m²** Строителство: **Тухла, Въведен в експлоатация 2010 г.**

- Мотив бележка (включено само за Вас)
- Мотив оценка (включено само за Вас)
- Съобщения за нередност и Фликрей Агенцията



Описание на имота:

Продава се хотелски бизнес в България в ски курорта Банско. Обща площ - 2500 кв.м., дворно място - 9,2 дка (920 кв.м.). Основно предимство на хотела е неговото местоположение - на 300м от лифта и на 100м от пешеходната улица Пирин. Основната характеристика е атмосферата на домашен уют и доброжелателен персонал. Официална категория на хотела - 3 звезди. Хотелът разполага с 30 стаи, 78 легла, без да се включват допълнителни места за деца. Хотелът разполага с басейн, сауна, джакузи, душове, съблекални, фитнес зала, бар, ресторант, ски гардероб, паркинг, масажен кабинет, асансьор, безжичен интернет.

Техническа база: Кухнята е оборудвана с хладилници, електрически печки, фритюрник и нов професионален конвектомат Rational от последно поколение, помещение за миеене на съдове с подходящо оборудване, складово помещение за хранителни продукти, оборудвано помещение за пране, сушене и гладене на бельо, котелно помещение: 2 автоматични котли на въглища и пелети - с мощност до 116 kW/h всеки, 1 обикновен котел на твърдо гориво - 80-100 kW/h; има извод за газ; 4 бойлера по 500л всеки, резервоари за вода под налягане за аварийни нужди; 3 мансардни стаи за живеене на персонала или за складиране на вещи.

Ресторантът има отделен вход от улицата, в близост до централния вход на хотела. При разполагане на маси през лятото във вътрешния двор, има изход за сервитьора директно от кухнята. Също така, стъклени врати на басейна се отварят към външния двор, което дава възможност на гостите на хотела да се слънчеват навън. За икономия на електричество през лятото могат да се използват слънчеви панели за подгряване на топлата вода. През зимата водата се загрява от котлите. Има възможност и за подгряване на вода от електричество.

На стаяте е извършен ремонт. Използван е огнеустойчив полиамиден мокет както в стаяте, така и в коридора, и водоустойчив PVC настилка на пода в коридора. Безжичен интернет е прокаран на всички етажи, като има по 2 рутера на етаж. Всяка стая е оборудвана с детектор за дим, в хотела има пожаризвестителна система. За уюта на гостите, в ресторанта и в лобито на

Обява: 1q177340206592554

Продава ХОТЕЛ

област Благоевград, гр. Банско

2 100 000 €
4 107 243.00 лв.

(840 €, 1 642.90 лв./m²)

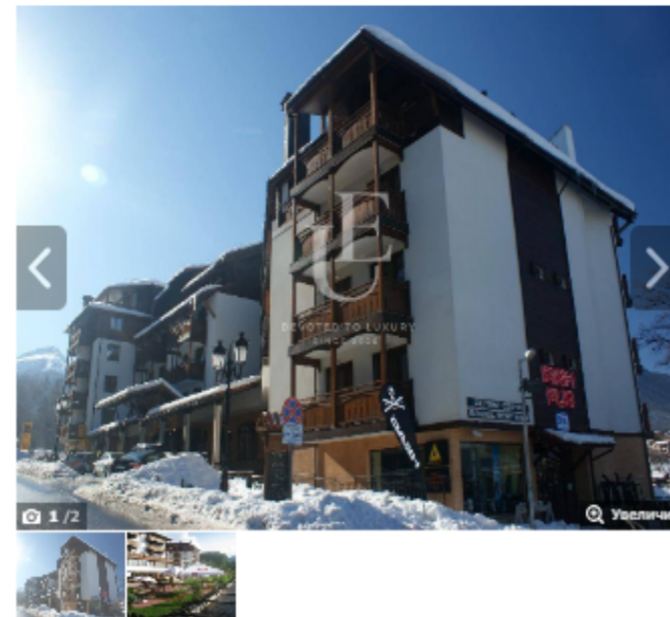
Цена е без ДДС

Купи с Кредит линия само за 8027 €/месец **30 г.** **Заобщи**

0886216066

[Изпрати Е-мил до продавача](#)

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА



Продава ХОТЕЛ

област Благоевград, гр. Банско

6 500 000 €
12 712 895.00 лв.
(1 019 €, 1 992.99 лв./m²)

Цена е без ДДС

Коригирано и 23:00 на 31 март, 2026 год.
Обява е посетен **3993** пъти.

Площ: **6380 m²** Строителство: **Тухла, Не е въведен в експлоатация**

- Мотив бележка (включено само за Вас)
- Мотив оценка (включено само за Вас)
- Съобщения за нередност и Фликрей Агенцията



Описание на имота:

Unique Estates има удоволствието да представи на Вашето внимание хотел на най-горещата локация в Банско.

Хотелът е действащ, работещ бизнес.

Предлага всички удобства на един 5*звезден хотел - рецепция, бар, два ресторанта, СПА Център, фитнес, голем басейн, Детски кът, Ски гардероб и др.

Имотът представлява композиция от две функционално свързани сгради, разположени непосредствено една до друга.

Външната архитектура е с бяла минерална мазилка, облицовка от дървени елементи и камък. Върху сградата е положена цялостна външна топлоизолация.

Хотелският комплекс е модерно обзаведен с висококачествени мебели и декори от естествени материали.

Сградата на хотелския комплекс е изградена с две подземни нива и 5 надземни етажа.

Отоплението през зимата и охлаждането през лятото се извършва с вентилационна уредба, която е включена към Котелното.

Котелното помещение се състои от 2 броя котли с компютърно управление с нафта.

Обява: 1q170731083822183

Продава ХОТЕЛ

област Благоевград, гр. Банско

6 500 000 €
12 712 895.00 лв.

(1 019 €, 1 992.99 лв./m²)

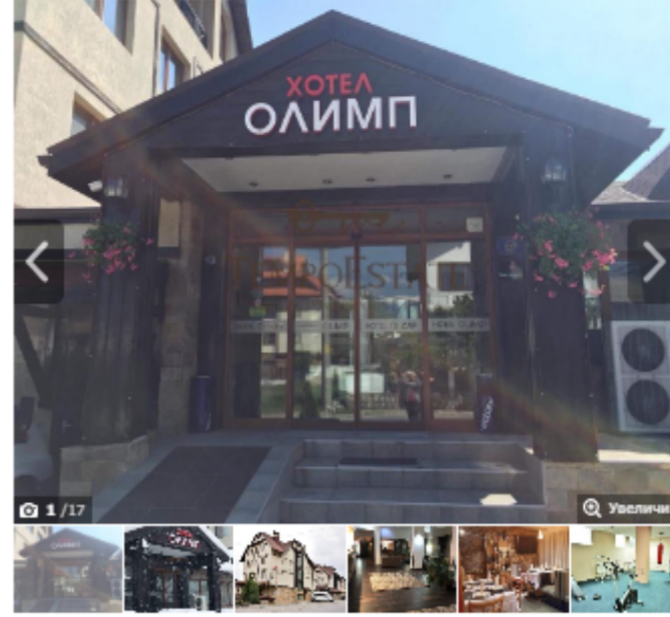
Цена е без ДДС

Купи с Кредит линия само за 8027 €/месец **30 г.** **Заобщи**

0882 300 400

[Изпрати Е-мил до продавача](#)

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА



Продава ХОТЕЛ

област Благоевград, гр. Банско

1 600 000 €
3 129 328.00 лв.
(516 €, 1 009.21 лв./m²)

Цена е с включено ДДС

Публикувано и 20:40 на 19 март, 2026 год.
Обява е посетен **524** пъти.

Площ: **3100 m²** Етаж: **1-ви от 3** Газ: **НЕ** ТЕЛ: **НЕ** Строителство: **Тухла, Въведен в експлоатация 1999 г.**

- Мотив бележка (включено само за Вас)
- Мотив оценка (включено само за Вас)
- Съобщения за нередност и Фликрей Агенцията



Описание на имота:

Агенция Темпо Естейт предлага за продажба утвърден и напълно функциониращ хотел Олимп, разположен в един от най-предпочитаните целогодишни курорти в България Банско.

Хотелът се намира в началото на града, в спокойна и тиха зона, само на 2 км от ски лифтовете и на кратко пешеходно разстояние от централната част. Локацията съчетава удобен достъп и уединение, което го прави изключително привлекателен за туристи през всички сезони.

Имотът представлява комплекс от две свързани хотелски сгради с обща разгъната застроена площ (РЗП) от 3100 кв.м., разположени върху поземлен имот с площ от 1727 кв.м.

Разпределение:
10 икономични стаи
20 двойни стаи делукс
2 едноспални апартамента
2 двуспални апартамента
2 мезонета

Удобства и допълнителни предимства:
24-часова рецепция и административни офиси
Просторен лоби бар с капацитет от 30 места
Основен ресторант с камина (50 места)
Традиционна битова механа (70 места)
Конферентна зала подходяща за събития и бизнес туризъм
Модерен СПА център с всички удобства
Спортна зала и закрит плувен басейн
Детски център
Ски гардероб
Безплатен паркинг
Лятна градина с барбекю и открит басейн

Обява: 1q177394617474448

Продава ХОТЕЛ

област Благоевград, гр. Банско

1 600 000 €

Метод на увеличената стойност

Обект на оценка: **НАЕМ НА ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ. ИВАН РИЛСКИ“**

Адрес: НИ 089021, м. „Св. Иван“, землището на гр. Банско, община Банско, област

Характеристики и показатели	Стойности
Година на изграждане/реконструкция	2008 г.
Вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно
Експлоатационна годност	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност	62 г.
Бруто разгъната застроена площ (+ сутерен)	13 237,45 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК 07/2025 г., Еталон № 20 - хотел 3*	532 €/кв.м
Процентно завишение за висок клас сграда	12,00%
Определена стойност на изграждане	596 €/кв.м
Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)	7 883 600 €
Разлики „в плюс“ от аналога:	
Стойност на външни мрежи и проводни (%)	5%
Калкулация	394 180 €
Допълнителни разходи за проект, надзор, инсталации и др. (%)	7%
Калкулация	551 852 €
Разлики „в минус“ от аналога:	
Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	
Калкулация	
Нова възстановителна стойност на сградата	8 829 632 €
Обезценявания (завишения):	
Физическо обезценяване (%)	13,8%
Стойност на физическото обезценяване	1 216 834 €
Функционално обезценяване (%)	10%
Калкулация	882 963 €
Икономическо обезценяване (от външни фактори) /презастроен район/	30%
Калкулация	2 648 890 €
Амортизирана възст. стойност застрояване	4 080 946 €
Пазарна стойност на правото на строеж	
Стойност на имота по сравнителни продажби	7 972 860 €
Процентно участие на правото на строеж	12%
Стойност на правото на строеж	956 743 €
Стойност на сграда и ПС	5 037 689 €
Увеличена стойност на обекта	5 037 689 €

Метод на сравнимите неконтролирани цени за ПИ

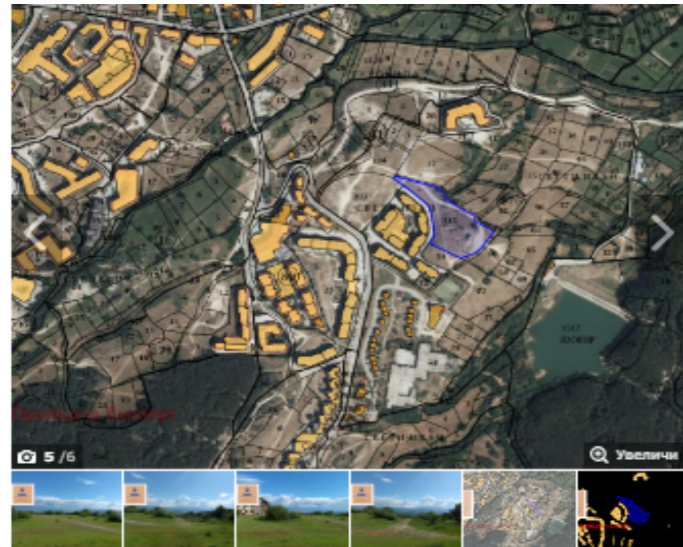
Обект: Поземлен имот

Адрес: НИ 089021, м. „Св. Иван“, землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/obiava-1r171697781516254-prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-gr-bansko-mestnost-sveti-ivan	https://www.imot.bg/obiava-1r172251763083909-prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-gr-bansko-sveti-ivan	https://www.imot.bg/obiava-1r167990762640622-prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-gr-bansko
продажна цена		645 000 €	834 880 €	651 170 €
цена (€/м2)		81 €/кв.м	89 €/кв.м	65 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	13 240,00 кв.м	7 941 кв.м 3%	9 377 кв.м 2%	10 018 кв.м 2%
местоположение	НИ 089021, м. „Св. Иван“, землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград	област Благоевград, гр. Банско местност Свети Иван 0%	област Благоевград, гр. Банско местност Свети Иван 0%	област Благоевград, гр. Банско 10%
регулационен статут	в регулация	в регулация 0%	в регулация 0%	в регулация 0%
НТП	Средно застрояване (от 10 до 15 m)	равностойно 0%	равностойно 0%	равностойно 0%
Локална инфраструктура	изградена инфраструктура - в много добро състояние, Т/В/К	в района 5%	в района 5%	в района 5%
Обремененост сервитути	няма	няма 0%	няма 0%	няма 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
форма и релеф	неправилна форма, лека денивелация	неправилна форма, лека денивелация 0%	неправилна форма, лека денивелация 0%	неправилна форма, лека денивелация 0%
общо изравнение		-2%	-3%	7%
Приравнена цена	79 €/кв.м	80 €/кв.м	86 €/кв.м	70 €/кв.м

Стойност на поземлен имот по метода на сравнимите неконтролирани цени

1 039 400 €



Продава ПАРЦЕЛ

област Благоевград, гр. Банско
местност Свети Иван

645 000 €
1 261 510.35 лв.
(81 €, 158.42 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 9:20 на 23 март, 2025 год.
Общата площ: **3248** т.м.

Площ: **7941 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **ДА** | Вода: **ДА**

Монта беломка (видима само за Вас)	Монта оценка (видима само за Вас)	Съобщава за нередност и блокира Агенцията
---------------------------------------	--------------------------------------	--

Headout

Hmm... so you're still thinking about that trip, huh?

Book Now

Book Now

Book Now

Описание на имота:

LOCAL PROPERTY EXPERT има удоволствието да представи на вашето внимание, изключителен имот с гледка към язовир Кринец, местност 'Свети Иван', гр. Банско.

Имотът има прекрасен изглед към планината, дори и от първи етаж на бъдещата сграда! Местност 'Свети Иван' е тих и спокоен туристически район с много зеленина. Намира се на десет минути пеша от начална станция и централната част на град Банско.

Парцелът е с площ от 7941 кв.м., което го прави подходящ за построяване на еднофамилни къщи. Има ток, вода и канализация. Параметрите на ПУП са: плътност - 50%, височина - 13 м, Кинт - 1,8. Територията е урбанизирана.

За резервация и сваляне на имота от продажба се депозира стоп депозит в размер на 3000 евро в офис на 'Local Property Expert' или по банкова сметка на агенцията.

Ние от 'Local Property Expert' ще Ви съдействаме през целият процес на продажбата, както и отвъд нея. Можем също да Ви помогнем за осигуряване на банково финансиране, както и всички необходими услуги след продажбата, свързани с имота.

За информация и огледи:

Брокер: Пресиян Василев

Тел. 0897 789 101; 0888 22 10 10
p.nikolaev@localpropertyexpert.net

Обява: 1r171697781516254

Продава ПАРЦЕЛ

област Благоевград, гр. Банско

местност Свети Иван

645 000 €
1 261 510.35 лв.

(81 €, 158.42 лв./m²)

Не се начислява ДДС

☎ **0888 22 10 10**

Искате Е-мэй до продавача

★ ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

📄 **Локал Пропърти Експерт**
област Благоевград, гр. Банско,
Найден Геров 35

📅 В Imot.bg от 2022 г.
localpropertyexpert.imot.bg



Продава ПАРЦЕЛ

област Благоевград, гр. Банско
Свети Иван

834 880 €
1 632 883.35 лв.
(89 €, 174.07 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 9:20 на 23 март, 2025 год.
Общата площ: **1910** т.м.

Площ: **9377 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **НЕ** | Вода: **НЕ**

Монта беломка (видима само за Вас)	Монта оценка (видима само за Вас)	Съобщава за нередност и блокира Агенцията
---------------------------------------	--------------------------------------	--

ХЕЛИКОН

11,20 €

11,00 €

1,10 €

1,75 €

Описание на имота:

ПАРЦЕЛ С АТРАКТИВНА ЛОКАЦИЯ В МЕСТНОСТ 'СВЕТИ ИВАН', ГР. БАНСКО.

'Local Property Expert' има удоволствието да представи на Вашето внимание, парцел с атрактивна локация в местност 'Свети Иван', гр. Банско.

Имотът е с площ от 9377 квадратни метра, което го прави идеален за построяването на самостоятелни къщи. С цел живеење или отдаване под наем. Парцелът е урбанизиран, с достатъчно площ, за да се развият къщи с гараж, барбекю зона, басейн и необходимия ландшафт.

Районът е тих и спокоен, с красива панорама към планината. Само на около 10 минути пеша от ски лифта и 15 минути пеша от идеалния център на гр. Банско.

За резервация и сваляне на имота от продажба се депозира стоп депозит в размер на 3000 евро в офис на 'Local Property Expert' или по банкова сметка на агенцията.

Ние от 'Local Property Expert' ще Ви съдействаме през целият процес на продажбата, както и отвъд нея. Можем също да Ви помогнем за осигуряване на банково финансиране, както и всички необходими услуги след продажбата, свързани с имота.

За информация и огледи:

'Local Property Expert' www.localpropertyexpert.net
брокер: Антон Малчов
тел: 0886 82 65 42, 0888 22 10 10.
e-mail: a.malchov@localpropertyexpert.net
Моля, цитирайте референтен номер на обявата: 150.

ЗА КОНТАКТ: ☎ **0888 22 10 10**

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



Продава ПАРЦЕЛ

област Благоевград, гр. Банско

651 170 €
1 273 577.82 лв.
(65 €, 127.13 лв./m²)

Коригирана в 9:21 на 3 април, 2025 год.
Общата площ: **2610** т.м.

Площ: **10018 m²**

Монта беломка (видима само за Вас)	Монта оценка (видима само за Вас)	Съобщава за нередност и блокира Агенцията
---------------------------------------	--------------------------------------	--

DOMKO

90.80€ /...

31.08€ / 60.79x8.

116.98€ /...

30.26€ / 59.18x8.

Описание на имота:

Продава се слънчев имот в гр.Банско. Имотите са три съседни и са преотредени с обща площ 10 018 кв.м. Имотите се продават заедно и се намират в планината до бившата Правителствена станция (ДКП).

ЗА КОНТАКТ: ☎ **0878670102**

Приходи от хотела за 2025 год.

Банско 2025	1.2025 p	2.2025 p	3.2025 p	4.2025 p	5.2025 p	6.2025 p	7.2025 p	8.2025 p	9.2025 p	10.2025 p	11.2025 p	12.2025 p	1--12.2025 евро
Продадени стаи	2 223	2 285	1 406	1 476	1 384	955	1 624	1 972	1 304	1 476	2 009	2 549	20 663
Заегост на база с	66%	75%	42%	45%	41%	29%	48%	58%	40%	44%	61%	75%	57%
Нетни приходи от	139	159	115	76	83	88	86	105	92	93	91	134	115
													-
													-
хотел													-
приход	300 135	341 694	184 791	88 573	112 461	85 256	132 851	182 688	115 915	134 888	180 583	334 748	2 194 583
разход	129 691	142 503	111 237	105 449	94 217	89 446	98 359	104 677	104 765	110 049	118 129	182 272	1 390 794
разлика	170 444	199 191	73 554	- 16 877	18 244	- 4 190	34 492	78 011	11 150	24 839	62 454	152 476	803 789
													-
ресторант													-
приход	176 964	170 143	136 795	139 887	109 142	84 232	163 456	170 614	112 945	125 520	175 027	270 320	1 835 044
разход	140 495	150 168	131 575	155 182	131 957	104 364	154 695	153 610	134 280	132 955	163 189	244 057	1 796 528
разлика	36 469	19 975	5 219	- 15 294	- 22 815	- 20 132	8 761	17 004	- 21 335	- 7 435	11 838	26 263	38 517
													-
фитнес													-
приход	27 295	28 950	35 306	19 772	12 328	7 765	17 131	18 392	30 248	15 894	24 613	35 403	273 096
разход	26 531	30 527	27 727	26 453	20 400	16 257	20 313	21 868	18 388	23 593	29 634	37 156	298 848
разлика	764	- 1 577	7 579	- 6 682	- 8 072	- 8 492	- 3 182	- 3 476	11 860	- 7 700	- 5 022	- 1 753	- 25 752
													-
общо ХОТЕЛ													-
приход	504 395	540 787	356 892	248 232	233 931	177 254	313 437	371 694	259 108	276 301	380 223	640 471	4 302 724
разход	296 717	323 198	270 539	287 084	246 575	210 068	273 367	280 155	257 432	266 597	310 953	463 485	3 486 170
разлика	207 678	217 589	86 353	- 38 853	- 12 643	- 32 814	40 070	91 539	1 676	9 704	69 270	176 986	816 554

Определяне на месечния наем към момента по Метода на пазарните цени

Приходна площ на обекта	13 237,45 кв.м
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи, лоша поддръжка и др.	0 €
Норма на капитализация на имота	6,0%
Остатъчна експлоатационна годност	62 год.
Разходи по стопанисване	3%
Приходна площ на обекта	13 237,45 кв.м
Остатъчна продължителност	62 год.
Приходна площ на обекта	13 237,45 кв.м
Наем	3,19 €/кв.м
Бруто приход - месечен	42 237 €
Бруто приход - годишен	506 841 €
Разходи по стопанисване	3%
Чист годишен приход от имота	491 636 €
Норма на капитализация на имота /целогодишно ползване/	6,0%
Анютетен фактор	16,2170
Приходна стойност на имота	7 972 860 €
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи и др.	0 €
Стойност на имота	7 972 860 €
Месечен наем за кв.метър (т.9) в Евро	3,19 €/кв.м
Месечен наем за кв.метър (т.9) в лв.	
Пазарна стойност на месечния наем в евро	42 237 €/мес.
Пазарна стойност на годишния наем в евро	506 841 €/год.
Годишни приходи от хотела към момента	816 554 €/год.

Определяне на базов месечен наем по Метода на пазарните цени

Приходна площ на обекта	13 237,45 кв.м
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи, лоша поддръжка и др.	0 €
Норма на капитализация на имота	6,0%
Остатъчна експлоатационна годност	62 год.
Разходи по стопанисване	3%
Приходна площ на обекта	13 237,45 кв.м

Остатъчна продължителност	62 год.
Приходна площ на обекта	13 237,45 кв.м
Наем	2,02 €/кв.м
Бруто приход - месечен	26 687 €
Бруто приход - годишен	320 250 €
Разходи по стопанисване	3%
Чист годишен приход от имота	310 642 €
Норма на капитализация на имота /целогодишно ползване/	6,0%
Аньюитетен фактор	16,2170
Приходна стойност на имота	5 037 689 €
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи и др.	0 €
Стойност на имота	5 037 689 €

Месечен наем за кв.метър (т.9) в Евро	2,02 €/кв.м
Пазарна стойност на месечния наем в евро	26 687 €/мес.
Пазарна стойност на годишния наем в евро	320 250 €/год.

Метод на сравнимите неконтролирани цени за наем

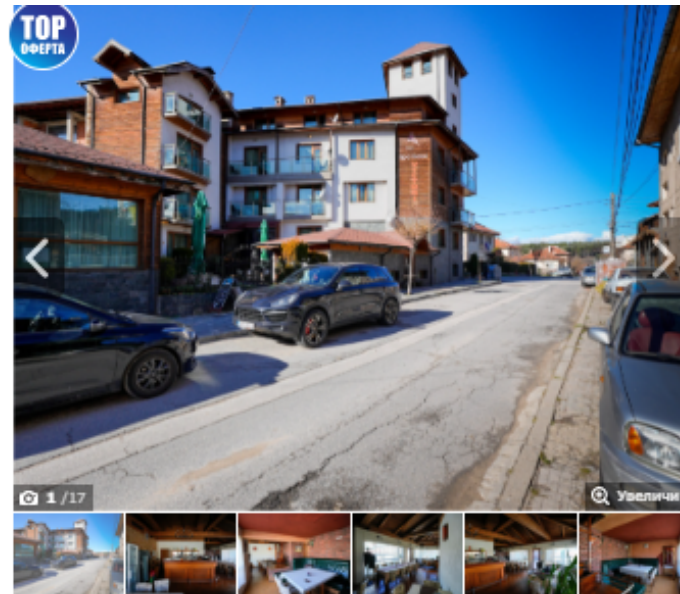
Обект на оценка: **НАЕМ НА ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ. ИВАН РИЛСКИ”**

Адрес: НИ 089021, м. „Св. Иван”, землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	хотел ****	Хотел	Хотел	Хотел
Източник на информацията		https://www.imot.bg/obiava-2r177254183222083-dava-pod-naem-hotel-oblast-blagoevgrad-gr-dobrinishte	https://www.imot.bg/obiava-2r177504437049532-dava-pod-naem-hotel-oblast-burgas-s-lozenets	https://www.imot.bg/obiava-2r175161239086339-dava-pod-naem-hotel-oblast-gabrovo-s-kravenik
Годишен наем цена (€/м2)		30 000 € 19,85 €/кв.м	40 000 € 27,59 €/кв.м	30 000 € 18,87 €/кв.м
начин на наемане		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	13 237,45 кв.м	1 511,00 кв.м -5%	1 450,00 кв.м -5%	1 590,00 кв.м -5%
местоположение	НИ 089021, м. „Св. Иван”, землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград	област Благоевград, гр. Добринище 20%	област Бургас, с. Лозенец 10%	област Габрово, с. Кръвеник 25%
функционалност	Ресторант, Панорама Лоби бар, Рустик Лаундж Бар, Топъл вътрешен басейн и спа зона, Топъл външен басейн и джакузи, Фитнес	хотел, включващ 316 двойни стаи и 4 апартамента, ресторант 25%	хотел, включващ 316 двойни стаи и 4 апартамента 25%	хотел, включващ 16 двойни стаи и 4 апартамента, ресторант 25%
Състояние	отлично	подобро 5%	подобро 5%	подобро 5%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	равностойно 0%	равностойно 0%	равностойно 0%
ниво на завършеност	в експлоатация	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	не	обзаведено и оборудвано -5%	обзаведено и оборудвано -5%	обзаведено и оборудвано -5%
общо изравнение		35%	25%	40%
Приравнена цена	29,23 €/кв.м	26,80 €/кв.м	34,48 €/кв.м	26,42 €/кв.м

Стойност на наема по Метод на сравнимите неконтролирани цени

386 980 €



Дава под Наем ХОТЕЛ
 област Благоевград, гр. Добринице [Виж карта](#)

2 500 €
4 889.58 лв.
 (1.65 €, 3.23 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Площ:
1511 m²

Публикувана в 14:43 на 3 март, 2025 год.
 Общата и посетена **433** пъти.

Моята бележка (вибете само за Вас)
 Моята оценка (вибете само за Вас)
 Съобщения за нередност и блокиране Агенцията



Описание на имота:

Семеен хотел Victoria гр. Добринице

Предлага се под наем действащ семеен хотел с Акт 16, въведен в експлоатация и функциониращ целогодишно. Имотът е подходящ за оператор или инвеститор, който иска да поеме готов бизнес без първоначални инвестиции в изграждане и оборудване.

Сградата е с РЗП 1511 кв.м., разположена върху парцел от 490 кв.м. Хотелската част включва 16 двойни стаи и 4 апартамента, с функционално разпределение и възможност за различни модели на управление класически хотел, дългосрочно настаняване или смесен формат.

На разположение са:

ресторант с 60 места на закрито

градина с 50 места

СПА зона със сауна, парна баня, джакузи и масажни помещения

СПА центърът и ресторантът създават условия за целогодишна заетост и допълнителни източници на приходи.

Отоплението е решено с котел на пелети и радиаторна инсталация, което осигурява контролируеми разходи през зимния сезон. Сградата позволява ефективно управление без необходимост от голям персонал.

Локацията е в централната част на Добринице утвърден балнео и ски курорт, на по-малко от 5 минути с автомобил от Банско. Това позволява обслужване на туристопотока на Банско при по-ниски оперативни разходи и по-спокойна среда.

Обща: 2r177254183222083

Дава под Наем ХОТЕЛ
 област Благоевград, гр. Добринице

2 500 €
4 889.58 лв.
 (1.65 €, 3.23 лв./m²)

Не се начислява ДДС

0888888610

Изпрати Е-мил до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ГЛОБЪЛ ИНВЕСТИМЪНТ ПРОПЪРТИС
 област София, гр. София, ул. Майстор Алексис Ренец 38

В Imot.bg от 2019 г.
www.bulgprop.imot.bg



Дава под Наем ХОТЕЛ
 област Бургас, с. Лозенец [Виж карта](#)

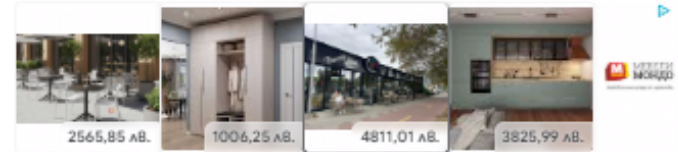
40 000 €
78 233.20 лв.
 (27.59 €, 53.96 лв./m²)

Цената е без ДДС

Площ:
1450 m²

Публикувана в 14:52 на 1 април, 2025 год.
 Общата и посетена **176** пъти.

Моята бележка (вибете само за Вас)
 Моята оценка (вибете само за Вас)
 Съобщения за нередност и блокиране Агенцията



Описание на имота:

Уникална инвестиционна възможност! Работещ хотел на 50 метра от плажа в Лозенец, с пълна заетост през целия сезон!

Търсите ли сигурна и печеливша инвестиция на едно от най-желаните места по Южното Черноморие? Предлагаме ви разработен и работещ хотел в с. Лозенец, разположен само на 50 метра от централния плаж. Имотът се намира на ****ТОП локация****, гарантираща постоянен поток от туристи. Хотелът предлага всичко необходимо за успешен бизнес: Площ и разпределение: 5-етажна сграда с обща РЗП 1450 кв.м., разположена в парцел от 815 кв.м.

Капацитет: Хотелът разполага с 23 стаи (12 тройни, 7 двойни, 4 четворни), 1 студио и 1 апартамент, както и 6 стаи за персонала. Всички стаи са оборудвани с климатик и хладилник.

Удобства: На разположение на гостите са ресторант с градина, напълно оборудвана кухня и красив басейн. За максимален комфорт, хотелът разполага и със соларна система за топла вода.

Дворът е с площ от 815 кв.м. е богато озеленен и поддържан, с много цветя и дървета, създаващи приятна и спокойна атмосфера.

Това е имот, който не изисква допълнителни инвестиции за стартиране на дейността. Готов е за работа и ви очаква да продължите неговата успешна история.

Не пропускайте тази възможност! Свържете се с нас за повече информация и организиране на оглед. 0887513055 Петкова

Обща: 2r177504437049532

Дава под Наем ХОТЕЛ
 област Бургас, с. Лозенец

40 000 €
78 233.20 лв.
 (27.59 €, 53.96 лв./m²)

Цената е без ДДС

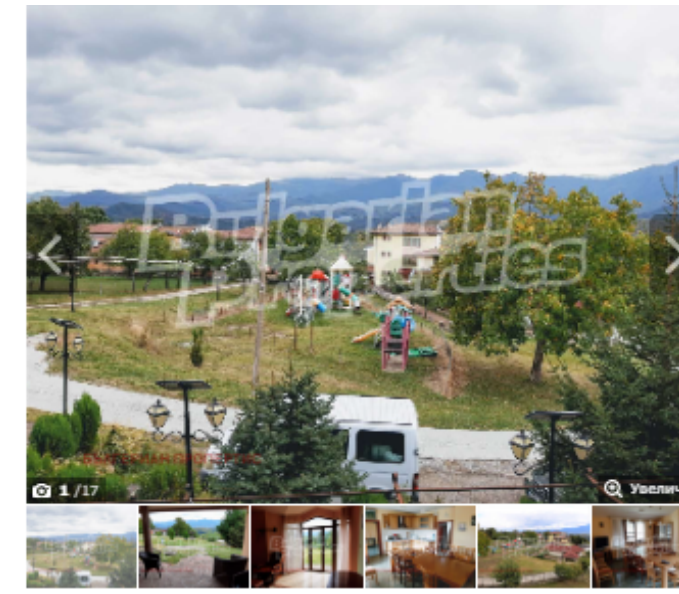
0887513055

Изпрати Е-мил до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

МУСЦАКИ
 област София, гр. София, София, Дървенца, бл.1

В Imot.bg от 2021 г.
muscaki.imot.bg



Дава под Наем ХОТЕЛ
 област Габрово, с. Кривеник [Виж карта](#)

3 000 €
5 867.49 лв.
 (1.89 €, 3.70 лв./m²)

Цената е с включено ДДС

Площ: **1590 m²** Етаж: **2-ри от 3** Газ: **НЕ** ТЕЛ: **НЕ**

Публикувана в 9:59 на 4 юли, 2025 год.
 Общата и посетена **1239** пъти.

Моята бележка (вибете само за Вас)
 Моята оценка (вибете само за Вас)
 Съобщения за нередност и блокиране Агенцията



Описание на имота:

За повече информация обадете ни се на тел: 0882 817 441 или 062 520 289 и цитирайте референтния номер на имота: VT 75789.

Отговорен брокер: Симеон Карапенчев

Отлично предложение за инвестиция наем на фамилен комплекс от къщи за гости със спортен комплекс и паркови площи, разположен в резерват Пещите скали, част от Национален парк Централен Балкан в Стара планина, едва на 10 км от красивия български град Априлци. Имотът има живописна локация на 700 м надморска височина сред чиста природа, красиво оформени паркови пространства и невероятна панорама към билото на Стара планина.

Имотът включва терен от 7 785 кв. м с построените в него сгради за настаняване на туристи с обща разгъната застроена площ от 1590 кв. м.

Къща за гости Фамилия триетажна масивна сграда, с разгъната застроена площ от 500 кв.м., разпределени между 5 двойни стаи, 2 апартамента, голяма трапезария с кухненски кът.

В дворната площ е разположен спортен комплекс, включващ покрит басейн с площ 90 кв.м и обем 116 куб. м, разполагащ със собствен сондаж, сауна, парна кабина и игротека. Изградени открити панорамни площадки за парти и празнични събития.

Къща за гости Традиция двуетажна масивна сграда с разгъната застроена площ 1000 кв.м., разпределени между 4 двойни спални, 4 апартамента, 1 мезонет, големи просторни фоаета и трапезария.

Отоплението е с локално парно с дизелово гориво. Комплексът има южно изложение и прекрасни панорамни гледки към планината, гори и зелената. Отдава се изцяло обзаведен и оборудван, с доставени комуникации.

Обща: 2r175161239086339

Дава под Наем ХОТЕЛ
 област Габрово, с. Кривеник

3 000 €
5 867.49 лв.
 (1.89 €, 3.70 лв./m²)

Цената е с включено ДДС

0882817441

Изпрати Е-мил до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЪЛГАРИАН ПРОПЪРТИС
 област София, гр. София, кв. Лозенец, ул. Златан роу 22, ет. 4, офис 7

В Imot.bg от 2008 г.
www.bulgprop.imot.bg

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: **НАЕМ НА ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ. ИВАН РИЛСКИ”**

Адрес: **НИ 089021, м. „Св. Иван”, землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград**

Резултатите от оценката към момента са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнимите неконтролирани цени за наеми - годишен наем	386 980 €	30%
Метод на пазарните цени - годишен наем	506 841 €	70%
Изчислена пазарна стойност на наема към момента	470 883 €	

Пазарна стойност на наема към момента (евро)

470 900 €



Нотариална такса по ЗННД	Вписване по ЗС/ПВ
достоверяван	Служба по вписванията
Материален интерес	Вх. рег. No <u>4211</u> от <u>28.07.2006</u>
в/у <u>1866448.57</u> лв.	Акт <u>128</u> том <u>XVIII</u> дело <u>3807/2006</u>
	Партидна книга: том <u>15247</u> стр. <u>22783</u>
Пропорц. Такса: <u>2184.45</u> лв.	Такса за вписване по ЗДГ:
Обикн. Такса: <u>5.00</u> лв.	<u>1866⁴⁵</u> л
Доп. Такса: лв.	Кв. No от <u>28.07.2006</u>
Всичко: <u>2189.45</u> лв.	
Сметка No <u>0000838</u> от <u>2006</u> г.	СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Кв. No от г.	



НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

№ 98 том III рег. № 2018 дело № 493 от 2006 год.

Днес, на 28.07.2006 /двадесет и осми юли две хиляди и шеста/ година, пред мен Snezhana Георгиева Колевичина Нотариус, с район на действие Разложки Районен Съд, с номер в регистъра на Нотариалната камара № 505 и адрес на Нотариалната кантора – гр. Разлог, ул. „Яне Сандански“ № 34, в кантората ми в гр.Разлог се явиха следните лица: Елица Иванова Обрешкова от гр. София, ЕГН 7908126270, с л.к. № 162868046, изд. на 03.10.2000 год. от МВР - София, действаща съгласно пълномощно рег. № 7955, изд. от помощник нотариус при Нотариус № 200, по регистъра на НК и с район на действие Софийски районен Съд, като пълномощник на **Анна Петрова Захариева** от гр.София, ЕГН 6903056671, с л.к. № 164281505/15.01.2001г., изд. от МВР - София, в качеството ѝ на управител и представляваща **“ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС”** ООД, регистрирано по ф.дело № 8142/2005г., том 1266, стр. 101, парт. № 95264 по описа на СГС, ФО, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. “Атанас Далчев № 6, Идентификационен код по БУЛСТАТ 131450402, Данъчен номер 4220124903, действаща съгласно Решение на общото събрание на съдружниците, взето с Протокол от 26.07.2006 год., от една страна и от друга **Мано Тодоров Моравенов**, от град София, ЕГН 7012274567, с л.к. №159781622/25.05.2000г., изд. от МВР- София, в качеството си на Изпълнителен директор на **“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС”** АДСИЦ, регистрирано по ф.дело № 8851/2005г., том 1273, стр. 149, парт. № 95723, по описа на СГС, ФО, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Лозенец, бул.“Черни връх” № 51 Б, Идентификационен код по БУЛСТАТ 131457471, Данъчен номер 4220128771, действащ съгласно Решение на Съвета на директорите, взето с Протокол от 27.07.2006г., и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:-----

1/ **“ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС”** ООД, чрез пълномощника Елица Иванова Обрешкова на управителя и представляващ дружеството Анна Петрова Захариева, като собственик на следния недвижим имот: Имот планоснимачен № 089021 /нула, осем, девет, нула, две, едно/ в местността “Св. Иван”, гр. Банско, целият с площ по

13 246 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: имоти с номера 089001, 089004, 089005, 089008, 089011 /осемдесет и девет хиляди и едно, осемдесет и девет хиляди и четири, осемдесет и девет хиляди и пет, осемдесет и девет хиляди и осем, осемдесет и девет хиляди и единадесет/ и път, продава на **“ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ** за изграждане в гореописния имот съгласно издадено Разрешение за строеж № 194/30.06.2006 год. на Общинска администрация, гр. Банско и одобрен архитектурен проект на **ХОТЕЛ ДЪВЪВ** **Ваканционно селище “Св. Иван Рилски”** със застроена площ 1949,05 /хиляда деветстотин четиридесет и девет цяло и пет стотни/ кв. м., с обща разгъната застроена площ 13 237,45 /тринадесет хиляди двеста тридесет и седем цяло и четиридесет и пет стотни/ кв. м. в това число **8887,07 /осем хиляди осемстотин осемдесет и седем цяло и седем стотни/ кв. м.** **разположени на и над терена** и прилежащите им 4350,38 /четири хиляди триста и петдесет цяло и тридесет и осем стотни/ кв. м. разгъната застроена площ разположена под терена, състоящ се от: **1./ ПЪРВО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 8.91 /осем цяло и деветдесет и една стотни/, състоящо се от: подземен паркинг с 30 /тридесет/ паркоместа, подземна улица, една самостоятелна рампа – входна и изходна; 8 /осем/ складови помещения, фойе на асансьорите, машинно помещение на асансьорите, помещение на дизел агрегат и 2 /две/ стълбищни клетки; с обща разгъната застроена площ 1238,89 /хиляда двеста тридесет и осем цяло и осемдесет и девет стотни/ кв. м.; **2./ ВТОРО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 6.19 /минус шест цяло деветнадесет стотни/ / - 6.02 /минус шест цяло и две стотни/, състоящо се от: подземен паркинг с 26 /двадесет и шест/ паркоместа с директен самостоятелен вход-изход; механа с бар-маркови вина с приблизително 110 /сто и десет/ места, с осигурен достъп от терена за посетители, с кухненски и обслужващи помещения 6 /шест/ складови помещения, фойе на асансьорите, 2 /две/ машинни помещения, перално помещение; с обща разгъната застроена площ 2100,75 /две хиляди и сто цяло и седемдесет и пет стотни/ кв. м.; **3./ ТРЕТО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 3.60 /минус три цяло и шестдесет стотни/ / -2.62 /минус две цяло и шестдесет и две стотни/, състоящо се от: конферентен блок с три зали – една зала със 100 /сто/ места и две зали с по 20 /двадесет/ места, с център за симултантен превод и гардероби с тоалетна; ресторант с приблизително 100 /сто/ места с тераса и гардероб; главен вход на хотела с фойе и рецепция с офис помещение, кът за изчакване, помещения на администрацията, парадна стълба за второ ниво, ски гардероб; приемна СПА, спортен център със зала фитнес и зала аеробика със съблекални; техническо помещение на басейна, помещение с инсталации басейн, резервоар, помещение с климатични инсталации, котелно помещение, 2 /две/ складови помещения; с обща разгъната застроена площ 2021,48 /две хиляди и двадесет и един цяло и четиридесет и осем/ кв. м.; **4./ ПЪРВО НИВО НА И НАД ТЕРЕНА**, на кота ± 0.00 /плюс минус нула цяло и нула стотни/ / + 0.68 /плюс нула цяло и шестдесет и осем стотни/, състоящо се от: басейн с бар, СПА център, медицински център, детска градина, интернет център; парадно стълбище, два бара, разположени около парадното стълбище: лоби бар и буда бар; хотелска част с 11 /единадесет/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон; с обща разгъната застроена площ 1876,61 /хиляда осемстотин седемдесет и шест цяло и шестдесет и една стотни/ кв. м.; **5./ ВТОРО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 3.30 /плюс три цяло и тридесет стотни/ / + 3.53 /плюс три цяло и петдесет и три стотни/, състоящо се от: хотелска част с 28 /двадесет и осем/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, релвени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1502,46 /хиляда петстотин и два цяло и четиридесет и шест стотни/ кв. м.; **6./ ТРЕТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 6.15 /плюс шест цяло и петнадесет стотни/ и + 6.38 /плюс шест цяло и тридесет и осем стотни/, състоящо се от: хотелска част с 28 /двадесет и осем/ стаи, всяка със самостоятелен

санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета - асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1443,26 /хиляда четиристотин четиридесет и три цяло и двадесет и шест стотни/ кв. м.; **7./ ЧЕТВЪРТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 9.00 /плюс девет цяло и нула стотни/ / 9.23 /плюс девет цяло и двадесет и три стотни/, състоящо се от: хотелска част с 26 двадесет и шест/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1332,66 /хиляда триста тридесет и две цяло и шестдесет и шест стотни/ кв. м.; **8./ ПЕТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на коти +11.85 /плюс единадесет цяло и осемдесет и пет стотни/ и +12.08 /плюс дванадесет цяло и осем стотни/, състоящо се от: хотелска част с 5 /пет/ единични мансарди и първи нива на 4 /четири/ луксозни мезонета, със самостоятелни санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип; ресторант за здравословно хранене с тераса и прилежащи кухненски и други сервизни помещения, игрална зала с тераса, помещение за чистачки, медицински център; с обща разгъната застроена площ 1001,94 /хиляда и един цяло и деветдесет и четири стотни/ кв. м.; **9./ ШЕСТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на коти + 14.70 /плюс четиринадесет цяло и седемдесет стотни/ и + 14.90 /плюс четиринадесет цяло и деветдесет стотни/, състоящо се от: втори нива на 4 /четири/ луксозни мезонета, VIP зала с 46 /четиридесет и шест/ места на ресторант за здравословно хранене, инсталационно помещение, подпокривно пространство; с обща разгъната застроена площ 719,40 /седемстотин и деветнадесет цяло и четиридесет стотни/ кв. м. за сумата от 954 300 /деветстотни петдесет и четири хиляди и триста/ евро, която сума Купувачът е платил на Продавача, изцяло по банкова сметка на дружеството – продавач в „Райфайзен банк“ АД, IBAN/BIC: BG34RZBB91551060569815 / BIC RZBBGSF преди изповядване на настоящия нотариален акт.


*Данъчната оценка на така описаното ограничено вещно право на строеж за хотел е 788 415,90 лв. /седемстотин осемдесет и осем хиляди четиристотин и петнадесет лева и деветдесет стотинки/, съгласно Удостоверение с изх. № 5101004493/25.07.2006г., изд. от Община Банско, Дирекция „ПМДТ“, Отдел „МДТ“.

2/ Купувачът „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ чрез Изпълнителния директор Мано Тодоров Моравенов заяви, че е съгласен и КУПУВА ограниченото вещно право на строеж за хотел, подробно описано в пункт първи, при цената и условията на пункт първи на този нотариален акт.

3/ Като се уверих, че продавачът е собственик на недвижимия имот, в който ще се изгради хотелската сграда и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих този нотариален акт, проектът за който ми бе представен от участниците. Прочетох акта на участниците в нотариалното производство и им разясних смисъла и значението на настоящия договор и неговите правни последици. Участниците в нотариалното производство заявиха, че ясно са чули прочетения от мен - Нотариуса нотариален акт, разбират смисъла и значението на договора, който сключват и желаят настъпването на неговите правни последици. След одобрението му актът се подписа от участниците в нотариалното производство и от мен - Нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1./ Нотариален акт № 114, том VI, рег. № 4608, дело № 1114 от 2005 год. на нот. № 61 по Рег. на НК, с район на действие Разложки РС; 2./ Дружествен договор на „ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС“ ООД, вписан в Агенция по вписванията – гр. Разлог с вх. рег. № 3205/10.08.2005 год., том II, № 26; 3./ Декларация съгласие от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД за извършване на апортна вноска, с рег. № 6428/12.07.2005 год., 7158/03.08.2005 год. и 7194/03.08.2005 год. на пом. нот. при нот. № 200 по рег. на НК; 4./ Скица № 1132/23.08.2005 год., изд. от Общински

съвет, Техническа служба, гр. Банско; 5./ Удостоверение за идентичност изх. № 768/23.08.2005 год. на Общинска администрация – гр. Банско 6./ Удостоверение за идентичност изх. № 1153/26.08.2005 год. на Обл. Дирекция „Земеделие и гори” – Благоевград, Общ. Служба по земеделие и гори – гр. Банско; 7./ Удостоверение за данъчна оценка изх. № 5101004493/25.07.2006г., изд. от Община Банско, Дирекция „ПМДТ”, Отдел „МДТ”; 8./ Разрешение за строеж № 194/30.06.2006год. от Общинска администрация, гр. Банско; 9./ Одобрен арх. Проект от 30.06.2006 год. 10./ Решение № 1/14.07.2005 год. по ф. д. 8142/2005 год.; 11./ Решение № 1/28.07.2005 год. по ф. д. 8851/2005 год.; 12./ Удостоверение за актуално състояние по ф. д. 8142/2005 год. от 16.06.2006 год.; 13./ Удостоверение за актуално състояние по ф. д. 8851/2005 год. от 24.0.2006 год.; 14./ Протокол с решение на общото събрание на съдружниците на “ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС” ООД от 27.07.2006 год.; 15./ Протокол от заседание на Съвета на директорите на “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ от 27.07.2006 год.; 16./ Пълномощно рег. № 7955 на пом. нот. при нот. № 200 по рег. на НК; 17./ Декларация по чл. 264, ал. 1 от ДОП; 18./ Устав на “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ; 19./ Квитанции за платени държавни такси.

ПРОДАВАЧ: .....
/пълномощник/

КУПУВАЧ: .....

НОТАРИУС: 





Нотариална такса по ЗНот.

Удостоверяван
Материален интерес
в/у 25432.30 лв.

Пропорц. Такса: 195.66 лв.
Обикн. Такса: 4 лв.
Доп. Такса: - лв.
Всичко: 199.66 лв.
Сметка No 12720 от 205 г.
Кв. No _____ от _____ г.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. No 4556 от 09.11.2005 г.
Акт 149 том XVIII дело 3957/2005 г.
Партидна книга: том 6747 стр. _____
Такса за вписване по ЗДТ: _____
Кв. No _____ от 09.11.2005 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ,
придобит на основание чл. 73 от Търговския закон

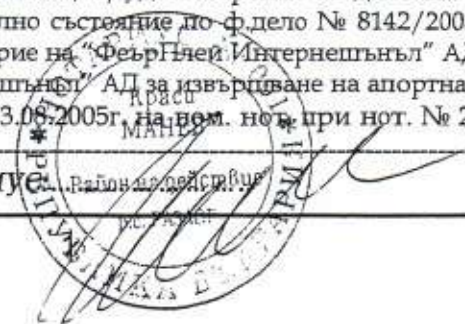
№ 114 том V рег. № 1608 дело № 114 от 2005г.

Днес, на 09.11.2005 /девети ноември две хиляди и пета/ година, пред мен Краси Манев Нотариус, с район на действие Разложки районен съд, с номер в регистъра на Нотариалната камара 061/шестдесет и едно/, на основание молба на Анна Петрова Захаријева, ЕГН 6903056671 - Управител на "Иван Рилски Пропъртис" ООД и приложените към нея писмени документи, съставих в канцеларията си в гр. Разлог този нотариален акт, с който на основание чл. 483, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 73 от Търговския закон признавам "Иван Рилски Пропъртис" ООД, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Изгрев, бул. "Цариградско шосе", бл. 22, партер; регистрирано в СГС, ФО, съгласно Удостоверение за актуално състояние от 03.10.2005г. по ф.дело № 8142/ 2005г., вписано в Регистъра за търговски дружества в том 1266, стр 101, парт. № 95264, Идентификационен код 131450402, Данъчен номер 422012490, за собственик на следния недвижим имот, находящ се в гр. Банско, а именно: недвижим имот, целият с площ от 13 246 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра, имот № 089021 /нула, осем, девет, нула, две, едно/ по плана на град Банско, местността "Свети Иван", при съседи на имота по скица: имот № 089001, имот № 089004, имот № 089005, имот № 089008, имот № 089011, имот № 089012 и от една страна път. Имотът е образуван от обединението на имоти с номера пл. №089016 /нула, осем, девет, нула, едно, шест/ и пл. № 089017 /нула, осем, девет, нула, едно, седем/, местността "Свети Иван", по плана на гр. Банско.

Данъчната оценка на имота е 25 432.30 лв. /двадесет и пет хиляди четиристотин тридесет и два лева и тридесет стотинки/, съгласно Удостоверение изх.№ 5101002949/30.08.2005г., изд. от ТДД - гр. Банско

Към проекта за нотариален акт се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1/Дружествен договор на "Иван Рилски Пропъртис" ООД, вписан в Агенция по вписванията - гр. Разлог с вх. Рег. № 3205/10.08.2005г., том II, № 29; 2/Решение №1/14.07.2005г. на СГС, ФО по ф.д. № 8142/2005г. 3/Скица № 1132/23.09.2005г., изд. от Общински съвет, техническа служба, гр. Банско; 4/Удостоверение за идентичност Изх. № 768/23.08.2005г. на Общинска администрация - гр. Банско; 5/Удостоверение за идентичност Изх. № 1153/26.08.2005г. на Обл. Дирекция "Земеделие и гори" - Благоевград, Общинска служба по земеделие и гори - Банско; 6/Удостоверение за данъчна оценка, подробно описано по-горе; 7/Удостоверение за актуално състояние по ф.дело № 8142/2005г. на СГС, ФО 7/ Протокол от заседание на Съвета на директорите на "ФеърПлей Интернетшъпъл" АД от 02.06.2005г. 8/ Декларация съгласие от "ФеърПлей Интернетшъпъл" АД за извършване на апортната вноска, с рег. № 6428/12-07.2005г., 7158/03.08.2005г. и 7194/03.08.2005г. на вем. нот. при нот. № 200 по рег. на НК; 9/ Кв. за платени д. такси;

НОТАРИУС



<p>Нотариална такса по ЗННД</p> <p>Удостоверяван материален интерес</p> <p>1948,80 лв.</p> <p>Пропорц. такса: 37,88 лв.</p> <p>Обикн. Такса: 8,00 лв.</p> <p>Доп. Такса: лв.</p> <p>Всичко: 45,88 лв.</p> <p>Сметка No 2002804 от 2007 г.</p> <p>Кв. No от г.</p>	<p>Вписване по ЗСЛВ</p> <p>Служба по вписванията</p> <p>Вх. рег. № 6342 / 12. 10. 2007 г.</p> <p>Акт 123 том X XIX дело 6356 / 07 г.</p> <p>Партидна книга: 15748 : 19635</p> <p>Такса за вписване по ЗДТ: лв.</p> <p>Кв. No 12. 10. 2007 г.</p> <p>АГЕНЦИЯ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ И ВПИСВАНИЯТА</p> <p>Служба по вписванията</p>
---	---

**НОТАРИАЛЕН АКТ
ЗА ЗАМЯНА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

No 129 том IV рег. No 3161 дело No 682 от 2007 г.

Днес, на 17.10.2007 /седемнадесети октомври две хиляди и седма/ година, пред мен Снежана Колевичина Нотариус, с район на действие Районен съд- Разлог, с номер в регистъра на Нотариалната камара 505, в канцеларията ми в гр. Разлог, се явиха: **МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ** от гр. София, ЕГН 5612286484, с л.к. № 164281493, издадена на 15.01.2001 г. от МВР – гр.София, като Управител на **“ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС”** ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Атанас Далчев” № 6, регистрирано в СГС, ФО, съгласно Удостоверение за актуално състояние от 08.08.2007 г. по ф. д. № 8142/2005 г., вписано в Регистъра за търговски дружества в том 1266, стр. 101, парт. № 95264, Идентификационен код по БУЛСТАТ 131450402, действаща съгласно решение на Общо събрание на съдружниците, взето с Протокол от 16.10.2007 г. КАТО ЗАМЕНИТЕЛ от една страна и от друга **МИЛЕН ДИМИТРОВ РАЙКОВ** от град Варна, ЕГН 7411081362, с л.к. № 108865464, изд. на 06.06.2000 г., от МВР Варна, като Управител на **„ГЛОБАЛ ИНВЕСТ”** ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Отец Паисий” № 8, ет.7, ап.19, регистрирано в Варненски окръжен съд, ФО, съгласно Удостоверение за актуално състояние от 06.04.2007 г. по фирмено дело № 307/2006 г., вписано в Регистъра за търговски дружества в том 502, стр. 58, парт. № 15, Идентификационен код по БУЛСТАТ 148006302, действащ съгласно решение на Общо събрание на съдружниците, взето с Протокол от 15.10.2007 г., КАТО ЗАМЕНИТЕЛ, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1/ **“ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС”** ООД, чрез Управителя **МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ** прехвърля на **„ГЛОБАЛ ИНВЕСТ”** ООД чрез Управителя **МИЛЕН ДИМИТРОВ РАЙКОВ**, следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно: ИМОТ № 089026 (нула, осем, девет, нула, две, шест), находящ се в землището на град Банско, ЕКАТТЕ 02676, община Банско, област Благоевград, местност “СВЕТИ ИВАН”, който имот е с площ от 0,104 /нула цяло сто и четири хилядни/ дка., при граници и съседи: имот №089027 – Др. селищна тер. на “ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС” ООД, имот № 089001 – Др. селищна тер. на **„ГЛОБАЛ ИНВЕСТ”** ООД, имот № 089025 – Др. селищна тер. на **„БАНСКО ПРОПЪРТИ ПАРТНЪРС 2”** ООД и др. След извършване на настоящата замяна **„ГЛОБАЛ ИНВЕСТ”** ООД става изключителен собственик на гореописания имот № 089026 (нула, осем, девет, нула, две, шест),

находящ се в землището на град Банско. Имот № 089026 (нула, осем, девет, нула, две, шест), е образуван чрез отделяне на реална част от имот № 089021 /нула, осем, девет, нула, две, едно/, находящ се в землището на град Банско, ЕКАТТЕ 02676, община Банско, област Благоевград, местност "СВЕТИ ИВАН", който имот е с площ от 13,246 /тринадесет цяло двеста четиридесет и седем хиляди/ дка., при граници и съседи: имот №000675 – Полски път на Община Банско, имот №089001 - Др. селищна тер. на „ГЛОБАЛ ИНВЕСТ” ООД, имот №089025 – Др. селищна тер. на „БАНСКО ПРОПЪРТИ ПАРТНЪРС 2” ООД и др. От имот № 089021 са образувани имотите 089026 и 089027. След извършване на настоящата замяна между страните не се създава съсобственост.

Данъчната оценка на прехвърляемия имот е 906.90лв (деветстотин и шест лева и деветдесет стотинки), съгласно Удостоверение изх.№ 0801004143/12.06.2007 г., изд. от област Благоевград – община Банско.

2/ В замяна на прехвърления недвижим имот, описан в пункт първи по-горе, „ГЛОБАЛ ИНВЕСТ” ООД чрез Управителя **МИЛЕН ДИМИТРОВ РАЙКОВ** прехвърля от своя страна на „ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС” ООД, чрез Управителя **МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ** - следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно: ИМОТ № 089028 (нула, осем, девет, нула, две, осем), находящ се в землището на град Банско, ЕКАТТЕ 02676, община Банско, област Благоевград, местност "СВЕТИ ИВАН", който имот е с площ от 0,096 /нула цяло и деветдесет и шест хилядни/ дка., при съседи: имот №089021 – Др. селищна тер. на „ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС” ООД, имот №000675 – Полски път на Община Банско, имот №000481 – Полски път на Община Банско, имот №089018 – Пасище, мера – земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ и имот № 089029 – Др. селищна тер. на „ГЛОБАЛ ИНВЕСТ” ООД. След извършване на настоящата замяна „ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС” ООД става изключителен собственик на гореописания имот № 089028 (нула, осем, девет, нула, две, осем), находящ се в землището на град Банско. Имот № 089028 (нула, осем, девет, нула, две, осем), е образуван чрез отделяне на реална част от имот № 089001 /нула, осем, девет, нула, нула, едно/, находящ се в землището на град Банско, ЕКАТТЕ 02676, община Банско, област Благоевград, местност "СВЕТИ ИВАН", който имот е с площ от 4,333 /четири цяло триста тридесет и три хилядни/ дка., при граници и съседи: имот №089025 – Др. селищна тер. на „БАНСКО ПРОПЪРТИ ПАРТНЪРС 2” ООД и др., имот №089021 – Др. селищна тер. на „ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС” ООД, имот №000675 – Полски път на Община Банско, имот №000481 – Полски път на Община Банско, имот №089018 – Пасище, мера – земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ и имот № 000520 – Полски път на Община Банско. От имот № 089001 са образувани имотите 089028 и 089029. След извършване на настоящата замяна между страните не се създава съсобственост.

Данъчната оценка на прехвърляемия имот е 1948.80 съгласно Удостоверение изх.№0801007140/05.09.2007г., изд. от област Благоевград –община Банско.

3/ За уравниение на дяловете „ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС” ООД, чрез Управителя **МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ** заплаща на „ГЛОБАЛ ИНВЕСТ” ООД чрез Управителя **МИЛЕН ДИМИТРОВ РАЙКОВ**, заяви че е получил сумата от 100 000 /сто хиляди/ ЕВРО без ДДС, която сума „ГЛОБАЛ ИНВЕСТ” ООД чрез Управителя **МИЛЕН ДИМИТРОВ РАЙКОВ** заяви, че е получил на две вноски и е платена напълно напълно на 21.03.2007 г., като настоящето служи и за разписка за извършеното плащане.

4/ Страните - заменители заявиха, че са съгласни и извършват замяната на описаните в пункт първи и втори недвижими имоти, при условията, посочени в този нотариален акт.

5/ Заменителите декларират, че са единствени легитимни собственици на имотите, описани в пункт първи и втори и представят на Нотариуса всички документи относно собствеността на гореописаните имоти, както и че няма други документи, които се отнасят до имотите, описани по-горе и ги прехвърлят необременени от каквито и да било тежести, ипотечи, възбрани и претенции от трети лица.

Като се уверих от представените документи, че заменителите са собственици на заменяните имоти и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих този нотариален акт, проектът за който ми бе представен от страните. Прочетох акта на страните в нотариалното производство и им разясних смисъла и значението на настоящия договор и неговите правни последици. Страните в нотариалното производство заявиха, че ясно са чули прочетения от нотариуса нотариален акт, разбират смисъла и значението на договора, който сключват и желаят настъпването на неговите правни последици. След одобрението му актът се подписа от страните в нотариалното производство и от мен - Нотариуса.

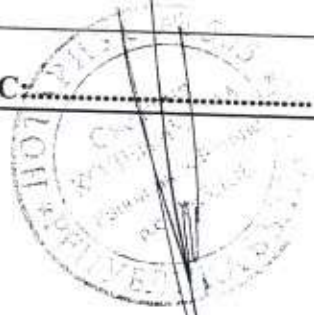
При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона:

1. Нот акт № 114, том VI, рег.№ 4608, дело №1114/2005 год. на Нотариус Краси Манев, с Рег.№061 в регистъра на НК; 2 Скица № №205/22.08.2007 год. на Община Банско; 3. Скица-проект № 089026/19.04.2007 год. на ОСЗГ- Банско; 4. Удостоверение за данъчна оценка изх.№08010041`43/01.06.2007 год. на Община Банско; 5. Удостоверение за актуално състояние на „Иван Рилски Пропъртис“ ООД, гр. София по ф.д.№ на СГС, 6. Протокол на ОС на „Иван Рилски Пропъртис“ ООД; 7. Дружествен договор на „Иван Рилски Пропъртис“ ООД; 8. Нот акт № 70, том I, рег.№ 335, дело № 69/2006 год. на Нотариус Краси Манев, с Рег.№061 в регистъра на НК; 9. Скица № №1154/17.10.2007 год. на Община Банско; 10. Скица-проект 089028/19.04.2007 год. на ОСЗГ- Банско; 11. Удостоверение за данъчна оценка изх.№0801007140/09.09.2007 год. на Община Банско; 12. Удостоверение за актуално състояние на „Глобал Инвест“ ООД, 13. Протокол на ОС на „Глобал Инвест“ ООД . 14 Декларации по чл.264 ал.1 от ДОПК-2 бр.; 15 Квитанции за платен местен данък и държавна такса.

ЗАМЕНИТЕЛИ: 1/.....

2/.....

НОТАРИУС:.....



РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ№ СТ-18-89/ 07-02-2008

На основание чл.222, ал.1, т.8 от Закон за устройство на територията /ЗУТ/, чл.177, ал.2 ЗУТ и чл.17, ал.1, т.1 на Наредба №2 от 31.07.2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти (ДВ бр.72/2003г.), искане с вх.№СТ-11/3238-17-688/17.12.2007г. и представени окончателни доклади на "Марели-004"ЕООД, ф.д.№8402/2004г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул."Юри Гагарин", бл. №37, д.№1223135656, Булстат 131284998, представлявано от управителя инж.Антоанета Тодорова Нечева, упражняващо строителен надзор, съгласно лиценз №ЛК-000271/25.11.2004г, издаден от Министерство на регионалното развитие и благоустройството и Протокол обр.16 от 04.01.2008г. на Държавна приемателна комисия, назначена със Заповед №РД-19-1156/21.12.2007г. на ДНСК, и въз основа на правомощията ми предоставени със Заповед №РД-13-070/06.03.2007г. на Началника на ДНСК,

РАЗРЕШАВАМ ПОЛЗВАНЕТО на СТРОЕЖ:

„ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ. ИВАН РИЛСКИ”,

I-ви етап: Административна част, ресторантска част - механа, ресторант с две зали, бар, лоби бар, пиано бар, СПА център с парна баня и сауна, фитнес зала, лекарски кабинет, закрит плувен басейн, подземен паркинг; II-ви етап: хотелска част; „Индивидуална жилищна сграда”

местонахождение: ПИ 089021, м. „Св. Иван”, землището на гр. Банско,
Община Банско, Област Благоевград

С възложители: 1. „Иван Рилски Пропъртис” ООД, ф.д. № 8142/2005г. на СГС, Дан. № 4220124903, Булстат № 131450402, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл.22, партер, с изпълнителен директор Марио Захариев Захариев; 2., „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, ф. д. № 8851/2005г. на СГС, Булстат № 131457471, със едалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх”, №51Б, с изпълнителен директор Маню Тодоров Моравенов; 3. Марио Захариев Захариев

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, Разрешение за строеж №194/30.06.2006г., с вписана забележка по чл.154, ал.5 ЗУТ към разрешение за строеж и Разрешение за строеж №407/07.12.2006г., издадени от Главния архитект на Община Банско, и 2 бр. Протоколи от 24.07.2006г. и от 28.12.2006г. за определяне на строителна линия и ниво на строежа, с резултати от проверки на контролираните нива.

За строежа е представена необходимата документация на основание чл.52, ал.5 ЗКИР, във вр. чл.175, ал.5 от ЗУТ, съгласно Удостоверение №33-00-6991/17.12.2007г. и Удостоверение №33-00-6992/17.12.2007г., издадени от Община Банско.

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи са съгласно чл.20, ал.4 от Наредба №2 (ДВ,бр.72/2003г.) и започват да текат от деня на издаване на разрешение за ползване на строежа, съгласно чл.20, ал.3 от Наредба №2, във вр. чл.160, ал.4 и ал.5 ЗУТ.

ПРИ ПОЛЗВАНЕТО НА СТРОЕЖА ДА СЕ СПАЗВАТ ЗАКОНОВИТЕ РАЗПОРЕДБИ

ЗАМ.- НАЧАЛНИК ДНСК:
/ИНЖ. ГЕОРГИ ДАРАКЧИЕВ/

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ

№ 194/30.06.2006 г.

на осн. чл. 148 от ЗУТ

Разрешава се на:

1. Иван Рилски Пропъртис ООД

Местоживеене: гр. София район Изгрев ЕГН

Бул. Цариградско шосе бл. 22 булевард 131450402

Управител: Марио Захариев Захариев

Местоживеене: ЕГН

(ж.к, бул, пл.; ул.; сграда, №, вход; ет.; ап. и тел.)

съгласно одобрените/съгласуваните/ проекти на 30.06.2006 г. от Гл.архитект наОбщина Банско - арх.В.Сандева

за Хотел във ваканционно селище "Св.Иван Рилски" -

I-ви етап: Административна част, Ресторантска част,

Подземен паркинг; II-ри етап: Хотелска част с РЗП8887,07м²

в имот пл.№089021, м. "Св.Иван", земл. на Банско, намиращ се на

III-та кам. обект

1. Да извърши предвидените в одобрения проект строително-монтажни работи по части:

Архитектура, Конструкции, В.и.К, Ел., ОВиК, Геодезия, ПОИС

2. Да използва част от уличното и тротоарно платно съгласно одобрения/съгласувания/ проект за ПОИС.

3. Да изгради временни постройки във връзка с организацията и механизацията на строителството /чл.54 ал.1 от ЗУТ/

При условие: На основание решение №... от Протокол №... /2006 г. на ЕС по УТ и представена документация по чл.144, ал1 от ЗУТ:

Одобрен проект от 30.06.2006 год. по части архитектура, конструкции (констр. заключение), ВиК, Електро, Технология, ОиВ

1.Нотариален акт за собственост № 114/2005 год.

2.Доклад за оценка/ техн.контрол конструкции/ изготвен от "Марели ООД" ЕООД гр.София

3.Становище от ЕРР № ИПГЧ-716/09.06.2005 год.

4.Становище от №

5.Предварителен договор с В и К № 98/09.06.2005 год.

6.Предварителен договор с ЕРР № 09.06.2005 год.

Платена такса 88 870.00 лв. с квитанция № 3866, 07.05.2006г.

Разрешението се издава по повод молба /писмо/ вх.№ 33-00-1757 от 18.04.2006г.

ГЛ. АРХИТЕКТ: (арх. В. Сандева)



Разрешението за строеж е влязло в сила на дата 17.07.2006 год. без възражения! Гл. архитект: (арх. В. Сандева)

- На основание чл. 154, ал. 2, т. 6 и 7 и ал. 5 от ЗУП
съсвързани промени по време на строителството:
1. Фасада север, към пи обект сграда калкана
и сграда ралпата към преземното ниво;
 2. Съсвързване на кебхожилките от стъпки
спрмо калкана;
 3. Междуниски център на котла +12,08 се
преустройва в хотелски спан;
 4. Ресторантът за здравословно хранене на
котли +12,08 и +14,70 се преустройва в
президентски апартаменти.

Гл. Архитект:

30. 11. 2007г.





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БЛАГОЕВГРАД

2700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 318, Ул. "ИВАН МИХАЙЛОВ" №49, вх.Б, ет.4, 073/832459; 830423,
blagoevgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-878174-25.09.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **02676.89.31**

Гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-81/10.12.2009 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **02.03.2018 г.**

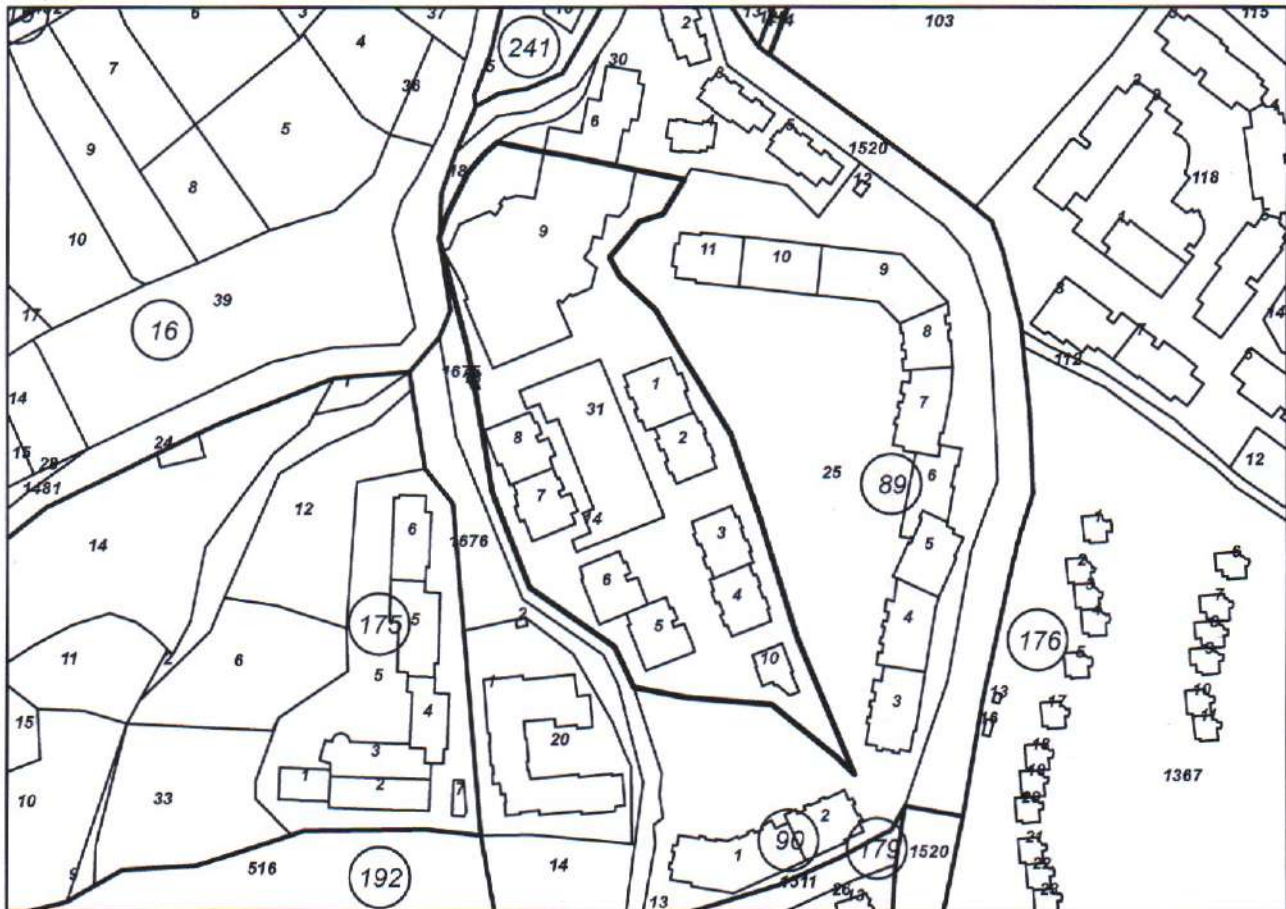
Адрес на поземления имот: гр. Банско, п.к. 2770, местност **СВЕТИ ИВАН**

Площ: **13240 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Средно застрояване (от 10 до 15 м)**

Координатна система ККС2005



М 1:2500

Номер по предходен план: **89.21**

Съседни: **02676.89.1675, 02676.89.25, 02676.89.30, 02676.89.18, 02676.16.1481**

Скица № **15-878174-25.09.2020 г.** издадена въз основа на
заявление с входящ № **01-431007-21.09.2020 г.**



Собственици по данни от КРНИ:

1. **131457471, "ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС" АД СИЦ**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 63 том 14 рег. 4450 дело 1785 от 26.10.2017г., издаден от Служба по вписванията гр.Разлог

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. **130277958, "ЧЕЗ Разпределение България" АД - гр. София**

Право на преминаване

Нотариален акт № 53 том 7 рег. 1913 дело 1236 от 16.06.2010г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-РС-РАЗЛОГ

