

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – 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, собственост на „Феърплей Пропъртис” АДСИЦ

Идентиф. № 2302080522



“ИМПАКТ Оценители” ООД

ул. “Врабча” 15Б

София 1000

тел: (02) 926 21 21
(02) 926 21 31
(02) 926 21 10

факс: (02) 926 21 11

Декември 2022г.
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.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на Хотелски комплекс 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, механа; 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.

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: 31.12.2022г.

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 обезпечават 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.

2.3.Технико икономическа характеристика на Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”

След извършен оглед на хотелската сграда и запознаване с предоставената документация, оценителският екип обобщил 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 кътм 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 ±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 +3,30м. 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 +6,15м. 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 +9,00м. 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, медицински център;

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 Хотел „Свети 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 фасада; 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 фасада;

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 парпет 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:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \cdot 0.25 \cdot \text{БС} \cdot \text{Км} \cdot \text{Ки} \cdot \text{Кс}$$

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.

$$\text{Кс} = (1 - 1,05^{-n}),$$

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 информация 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 555 238 EURКоригирана на 8 февруари, 2023 год.Площ: 10044 m2Регулация: ДА 4 броя УПИ, намиращи се в гр. Банско м. ГУРОВИЦА. УПИ 40-3194кв.м. УПИ 15 - 598кв.м. УПИ 39-5493кв.м. УПИ 14-76-759кв.м. Парцелите се продават заедно, имат право на строеж. Цената е без ДДС. За контакти: 0895683520 Агенция: МАРТИНОВА КОНСУЛТ http://martinovaconsult.imot.bg	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161866264865888&slink=8x2z2o&f1=1
ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Банско 563 900 EUR Публикувана на 5 януари, 2021 год. Площ: 11278 m2Регулация: ДАТок: ДАВода: ДАУРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПОДХОДЯЩ КАКТО ЗА ХОТЕЛ ТАКА И ЗА КЪЩИ СЪС СТРАХОТНИ ГЛЕДКИ КЪМ ПИРИН, РИЛА ,РОДОПА ПЛАНИНА !!!За контакти: 0897803666Агенция: УНИВЕРСАЛ ООД http://universal.imot.bg	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r160985191766755&slink=7nxwto&f1=1
ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Банско 892 960 EURКоригирана на 3 януари, 2023 год.Площ: 11162 m2Имот в гр.Банско. Имота е с площ 11 162 кв.м. и е в регулация. Намира се зад хотелски комплекс Божур Ленд с излаз и голямо лице на околновръстният път.За контакти: 0878368363 Агенция: ИВЕЛ РИЪЛТИ http://ivelrealty.imot.bg	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r162392059746978&slink=8x2z2o&f1=1

АНАЛОГ №	Офертна цена (EUR)	Коеф. за източник	Коеф. за местопол.	Коеф. за регулация	Коеф. за площ	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (€/кв.м.)
АНАЛОГ № 1.	1 085 951	0,90	1,20	1,20	1,00	10 044	140,12
АНАЛОГ № 2.	1 102 893	0,90	1,20	1,20	1,00	11 278	126,74
АНАЛОГ № 3.	1 746 478	0,90	1,20	1,00	1,00	11 162	168,98

Осреднена цена на 1 кв.м от дворното място, лв./м2	145,28
Площ на дворното място, кв.м	13240
Стойност на незастроеното дворно място, лв	1 923 526
Стойност на реализираното право на строеж (отбив за застрояване), лв.	1 782 166
Стойност на застроеното дворно място, лв.	141 400

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.	36
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	Разгънатата застроена площ на хотелска част	кв.м	13 237

Разходи за изграждане:

10	Уедрена цена приета в изчисленията (еталон № 20 - коригиран)	лв./кв.м	864
11	Добавка за категоризация		173
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		16
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.	15 128 615

Техническо обезценяване:

24	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	17,92
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	2 711 050
25	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	3,00
	Обезценяване от от строителни недостатъци и повреди	лв.	372 527
26	Стойност на извършените до датата на оценката ремонтни дейности през 2020г.	%	0,00
	Извършени ремонтни дейности през 2020г.	лв.	0
26	Възстановителна стойност на сградата	лв.	12 045 038

Пазарна стойност на правото на строеж:

27	Пазарна стойност на правото на строеж	лв.	1 782 166
----	---------------------------------------	-----	-----------

∑	Стойност на имота в деня на оценка	лв.	13 827 204
∑	Стойност на имота в деня на оценка	EUR	7 069 845

Определена по метода на осъвременената възстановителна стойност, 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 31.12.2022г. възлиза на:

13 827 204 лв.

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 спроведливата 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) се определя по метода на натрупване на риска по формула.

За условията в нашата страна и конкретния обект на изследване оценителите приемат следните стойности на показателите, базирани на международни проучвания:

Date updated:	5.ян.22	
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu	
What is this data?	Cost of equity and capital (updateable)	US companies
Home Page:	http://www.damodaran.com	
Data website:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	
Companies in each industry:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls	
Variable definitions:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm	

<i>To update this spreadsheet, enter the following</i>				Cost of Debt Lookup Table (based on std dev in stock prices)		
Long Term Treasury bond rate =		1,51%		Standard Deviation		Basis Spread
Risk Premium to Use for Equity =		4,24%		0	0,25	0,99%
Global Default Spread to add to cost of debt =		0,00%		0,25	0,4	1,65%
Do you want to use the marginal tax rate for cost of debt?			Yes	0,4	0,65	2,07%
If yes, enter the marginal tax rate to use			27%	0,65	0,75	3,16%
				0,75	0,9	6,61%
<i>These costs of capital are in US\$. To convert to a different currency, please enter</i>				0,9	1	8,34%
Expected inflation rate in local currency =	1,50%			1	10	10,06%
Expected inflation rate in US \$ =	1,50%					

$R_E = R_{fBG} + \beta_L * (RP_{US} + RP_{BG}) + Cs$	12,29%
R_{fBG} - безрискова норма на доходност/възвращаемост (доходност на български държавни ценни книжа – ДЦК);	1,85%
β_L – бета левъридж	1,79
RP_{US} - историческа премия за развит (американски) пазар;	4,24%
RP_{BG} - премия за странови риск за България.	1,58%
Cs – допълнително изисквана възвръщаемост (премия) за инвестиране в конкретно предприятие	0,00%

By Aswath Damodaran

Industry Name	Number of Firms	Beta	Cost of Equity	E/(D+E)	Std Dev in Stock	Cost of Debt	Tax Rate	After-tax Cost of Debt	D/(D+E)	Cost of Capital	Cost of Capital (Local Currency)
Hotel/Gaming	66	1,79	9,12%	68,49%	43,87%	3,58%	6,02%	2,61%	31,51%	7,07%	7,07%
X-л "Св. Ив. Рилски"	66	1,79	12,29%	68,49%	43,87%	3,58%	6,02%	2,61%	31,51%	9,24%	9,24%

5.2. Оценка на имота

5.2.1. Анализ на дейността

През последните години 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

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“ -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.

Хотелът работи от м. април 2021г. и са постигнати следните резултати:

ПРИХОД ХОТЕЛ, лв.	1 346 725
ПРИХОД ЗАВЕДЕНИЯ, лв.	1 367 828
ПРИХОД ФИТНЕС И СПА, лв.	213 657
ПРИХОДИ ДРУГИ	
ПРИХОДИ МАГАЗИНИ	
ПРИХОДИ, лв.	2 928 210
РАЗХОДИ, лв.	2 456 548
РЕЗУЛТАТ, лв.	471 662

Хотелът е работил през цялата 2022г. и резултатите са следните:

Банско 2022	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12,2022	2 022
% заетост хотел	73%	84%	49%	38%	21%	39%	40%	58%	53%	42%	42%	51%	49%
бр ношувки	2 447	2 538	1 625	1 228	715	1 147	1 243	1 797	1 710	1 406	1 351	1 706	18 913
цена лева	155	133	136	134	126	116	118	120	122	124	127	216	136
хотел													-
приход	391 520	312 593	233 308	155 668	87 076	134 884	147 323	236 846	222 179	187 221	184 235	364 819	2 657 672
разход	200 101	183 952	205 560	157 529	107 496	109 901	117 121	144 776	155 705	152 802	159 325	210 418	1 904 686
разлика	191 419	128 641	27 748	- 1 861	- 20 420	24 983	30 202	92 070	66 474	34 419	24 910	154 401	752 986
ресторант													-
приход	274 124	261 448	196 555	162 811	92 908	156 630	158 321	212 250	186 681	166 012	158 636	332 575	2 358 951
разход	207 094	214 156	189 743	177 894	129 820	154 268	184 719	231 086	221 532	208 070	198 609	299 515	2 416 506
разлика	67 030	47 292	6 812	- 15 083	- 36 912	2 362	- 26 398	- 18 836	- 34 851	- 42 058	- 39 973	33 060	- 57 555
фитнес													-
приход	51 460	53 758	38 004	26 435	15 069	15 729	19 076	31 579	25 460	26 183	27 687	44 065	374 505
разход	53 062	49 423	45 856	52 910	36 801	33 147	38 955	53 307	59 294	55 198	49 183	57 309	584 445
разлика	- 1 602	4 335	- 7 852	- 26 475	- 21 732	- 17 418	- 19 879	- 21 728	- 33 834	- 29 015	- 21 496	- 13 244	- 209 940
общо ХОТЕЛ													-
приход	717 104	627 799	467 867	344 914	195 053	307 243	324 720	480 675	434 320	379 416	370 558	741 459	5 391 128
разход	460 257	447 531	441 159	388 333	274 117	297 316	340 795	429 169	436 531	416 070	407 117	567 242	4 905 637
разлика	256 847	180 268	26 708	- 43 419	- 79 064	9 927	- 16 075	51 506	- 2 211	- 36 654	- 36 559	174 217	485 491

Брутният годишен приход на комплекса включва приходи от ношувки, 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. Обобщена справка за приходите и разходите на хотелския комплекс е предоставена от Възложителя.

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)

Възложителят е предоставил следната прогноза за работата на комплекса през 2023 година.

ПРОГНОЗНИ РЕЗУЛТАТИ за 2023 г.													
ХОТЕЛ "Св. Ив. Рилски" Банско 2023	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12,2022	2 023
бр нощувки	2 236	2 560	1 940	1 430	970	1 210	1 265	1 920	1 850	1 450	1 410	1 805	20 046
% заетост хотел	66%	84%	57%	47%	41%	46%	45%	57%	57%	43%	43%	53%	53%
цена лева	215	209	190	155	140	134	146	151	144	146	146	220	166
хотел													
приход	458 796	514 398	355 459	233 766	135 800	162 140	182 140	245 600	222 179	190 250	186 500	372 225	3 259 253
разход	194 500	218 900	245 156	189 503	121 600	116 528	130 506	145 600	156 125	155 852	160 250	215 235	2 049 755
разлика	264 296	295 498	110 303	44 263	14 200	45 612	51 634	100 000	66 054	34 398	26 250	156 990	1 209 498
													-
ресторант													
приход	313 811	347 581	254 958	165 225	100 005	160 989	161 658	215 545	190 564	167 500	159 656	333 568	2 571 060
разход	256 822	298 128	247 847	182 005	130 568	155 454	189 568	233 159	222 456	209 900	199 568	302 159	2 627 634
разлика	56 989	49 453	7 111	- 16 780	- 30 563	5 535	- 27 910	- 17 614	- 31 892	- 42 400	- 39 912	31 409	- 56 574
													-
фитнес													
приход	52 600	55 460	40 500	27 850	16 100	17 005	21 505	34 068	27 950	29 000	28 500	45 600	396 138
разход	52 001	50 156	44 898	53 985	37 500	34 800	39 400	54 454	60 159	56 105	50 108	58 668	592 234
разлика	599	5 304	- 4 398	- 26 135	- 21 400	- 17 795	- 17 895	- 20 386	- 32 209	- 27 105	- 21 608	- 13 068	- 196 096
													-
общо ХОТЕЛ													
приход	825 207	917 439	650 917	426 841	251 905	340 134	365 303	495 213	440 693	386 750	374 656	751 393	6 226 451
разход	503 323	567 184	537 901	425 493	289 668	306 782	359 474	433 213	438 740	421 857	409 926	576 062	5 269 623
разлика	321 884	350 255	113 016	1 348	- 37 763	33 352	5 829	62 000	1 953	- 35 107	- 35 270	175 331	956 828

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.

Прогнозният период обхваща от 2023г. до 2027г. и очакванията за развитието на имота в дългосрочен аспект.

За 2023г. е очакван ръст на средната годишна заетост на хотела на 53% при 49 % през 2022г. Същевременно, през декември на настоящата 2022г. вече са увеличени увеличени на цените на настаняване и на услугите. Цената на нощувките е 220 лв.на легло, при 140 лв. на нощувка за м. ноември 2022г.. /следногодишната цена на легло от 136лв. се предвижда да достигне 166лв., което е около 22% увеличение/ Предвиденият краен резултат за 2023г. се очаква да достигне 956 828лв. при 485 491 лв. през 2022г.

Постигнатите резултати преди пандемията и прогнозните такива за 2023г. дават основание да се приеме, че ще бъде постигнат ръст както в целия прогнозен период, така и в след прогнозния период.

За прогнозия период оценителският екип е приел ръст от 10% за 2024г., ръст от 9% за 2025г., ръст от 8% за 2026г. и ръст от 7% за 202г., което ще доведе до елиминиране влиянието на пандемията от COVID 19.

5.2.3. Определяне на дисконтовата норма

By Aswath Damodaran											
Industry Name	Number of Firms	Beta	Cost of Equity	E/(D+E)	Std Dev in Stock	Cost of Debt	Tax Rate	After-tax Cost of Debt	D/(D+E)	Cost of Capital	Cost of Capital (Local Currency)
Х-л "Св. Ив. Рилски"	66	1,79	12,29%	68,49%	43,87%	3,58%	6,02%	2,61%	31,51%	9,24%	9,24%

5.2.4. Оценка на имота

Формиране на паричния поток	Стойност лв.						Термин. с-ст
		2023	2024	2025	2026	20276	
Оперативна печалба		956 828	1052511	1147237	1239 016	1325747	
Разходи за данъци и 10% по изисквания на УКБ		95 683	105 251	114 724	123 902	132 575	
Оперативна печалба след данъци		861 145	947 260	1 03 513	1115 114	1193172	
Инвестиции за текущи ремонти							0
Н.О.И. Нетен оперативен приход (поток)	Лв.	861 145	947260	1032513	1115114	1193172	1 193 172
Дисконтова норма (KD)		9,24	9,24	9,24	9,24	9,24	9,24
Дисконтов фактор, $1/(1+KD)^i$		0,915	0,838	0,767	0,702	0,643	
Средногодишен ръст (g)q %							1,5
Дисконтов фактор - терминална стойност $1/(KD-g)^s*(1+KD)^s$							8,31
Дисконтиран чист паричен поток	Лв.	788 306	793790	792 046	783 056	766 999	9 909 544
Сегашна стойност	13 833 741						
Непогасен дълг	0						
Нетна сегашна стойност (NPV, лв.)	13 833 700						
Нетна сегашна стойност (NPV, евро)	7 073 100						

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 31.12.2022г. възлиза на:

13 833 700 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 31.12.2022г.:

№	Наименование	Пазарна цена (лева)	Пазарна цена (EUR)	Теглови коэффициент
1	Възстановителна стойност	13 827 200 лв	€ 7 069 800	100%
2	Приходна стойност	13 833 700 лв	€ 7 073 100	0%

Крайната оценка представлява избрана стойност от резултатите получени по двата метода. Хотелският комплекс е след извършен ремонт и оценителският екип е определил справедлива стойност на оценявания обект по метода на амортизираната възстановителна стойност.

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 31.12.2022г. възлиза на:

Наименование	Пазарна стойност в лв.	Пазарна стойност в EUR
Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”, гр.Банско в т.ч.:	13 827 200 лв	€ 7 069 800
Дворно място:	141 400 лв.	€ 72 300
Сгради:	13 685 800 лв.	€ 6 997 500

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. № 100100911/14.12.2009г.

Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



31.12.2022г.
София

ПРИЛОЖЕНИЯ

Снимков материал от 12.2021г. 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“



