



FINANCE CONSULT

Пазарна оценка на годишна наемна пазарна стойност на хотел „Св. Иван Рилски – Хотел и Апартаменти”, находящ се в гр. Банско, ул. „Братя Велеганови” 2770, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АД СИЦ”

Оценителски доклад

Май 2022 г.

Георги Горанов
Управител
Тел.: +359 882 042 604
Имейл: goranov@financeconsult.bg

Файнанс консулт
www.financeconsult.bg
Тел.: + 359 899 929 696
Имейл: office@financeconsult.bg



СЪДЪРЖАНИЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ	3
II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА	7
III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ	11
IV. ПЛОЩ НА ИМОТА	11
V. ОЦЕНКА	12
VI. АНАЛИЗ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА РАЙОНА И ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА:	14
1. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	14
2. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	15
VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	18



I. ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с изискванията на действащата в страната нормативна уредба, пазарната оценка е извършена от оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 100102050 от 22.08.2011 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Независимият оценител, на основание, чл. 21 от ЗНО, декларира, че:

- Не е свързано лице с Възложителя по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК;
- Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК.;
- Той, или свързано с него лице, по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК, няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- Към момента на извършване на оценката, няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

Настоящият доклад е предмет на търговска тайна и не следва да бъде размножаван, предоставян на трети лица или използван за каквито и да било други цели, без писменото съгласие на собственика и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена като са спазени изискванията на нормативната уредба и са ползвани редица информационни и методически документи, по важните от които са:

- Закон за собствеността;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК);
- Наредба за анализите на правното състояние и

приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (НАПСПОУРЛО);

- Закон за общинската собственост (ЗОС);
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за устройство на територията (ЗУТ) и свързаните с него наредби;
- БДС 163 - 86 - Площи и обеми на сгради;
- Стандарти за бизнес оценяване обн., ДВ, бр. 57 от 11.06.2002 г.;
- Европейски стандарти за оценяване и Български стандарти за оценяване.

1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Използвани са предоставените от Възложителя:

- Нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж на №96, том III, рег. № 2018, дело №493/2006 г.;
- Скица с виза за проектиране № 1456/26.10.2001 г.;
- Скица с виза за проектиране № 617/2006 г.;
- Разрешение за ползване №СТ-12-89/07.02.2008 г., издадено от ДНСК;

1.2. ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

- Курс „Оценители на недвижими имоти” ВИАС и Курс „Оценка на недвижими имоти” КНОБ;
- „Недвижима собственост” Ц. Даковски;
- Курс „Оценители на недвижими имоти” – МТРС;
- Официални издания на МРРБ, информационни бюлетини;
- „Оценка на недвижимо имущество” – проф. Алън Милингтън
- Български стандарти за оценяване, 2018 г.;



FINANCE CONSULT

- <http://imoti.bg> ; imoti.net; imoti.info.

1.3. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

Лв. - Лева - парична единица на Р. България.
EUR- Европейска единна парична единица.
м.- Метър.
м2- Квадратен метър.

1.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,
ЕИК: 131457471, представявано от Кристина Димитрова
Петрова, адрес – гр. София, бул. „Черни Връх“ №51Б.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК:
201695368, чрез сертифициран оценител – Яна Данаилова

ПРЕДМЕТ: оценка на недвижим имот

1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Оценяваният имот – се намира във ваканционно селище „Св. Иван Рилски“, което е ситуирано в поземлен имот №089021, местността „Свети Иван“, гр. Банско, втора оценителна зона на града. Кварталът е бързо формиращ се и с изграждане вилни селища и хотели. Близко до комплекса се намират хотелите „Перун“, „Танне“, както и първи кабинков лифт. Изцяло изградена е инженерната инфраструктура, както и пътна мрежа, посредством която се стига до хотелския комплекс, както следва:

Оценяваният обект представлява хотел, разположен в северозападната част на поземлен имот № 089021 в местност „Свети Иван“, гр. Банско, който имот представлява недвижим имот хотел, както следва:

1. Подземни нива – три броя, от които:

- първо ниво, разположено на кота – 8,91 м. включващо

подземен паркинг с 30 бр. паркоместа, самостоятелна рампа с вход и изход, подземна улица, 8 бр. складови помещения, фойе с асансьори, машинно помещение на асансьорите, две стълбищни клетки и дизел-агрегат;

- второ ниво, разположено на коти -6.12 и -6.29 м. включващо подземен паркинг с 26 бр. паркоместа, с директен вход-изход, механа с бар-вина, която има капацитет от 110 места, с осигурен вход за посетители, заедно с кухненски и обслужващи помещения, 6 бр. складови помещения, фойе с асансьори;

След извършени ремонтни дейности през 2020 -2021г. на кота -6.12 помещението с механа се преустройва в помещение за обществено ползване към него, детски кът (помещение за обществено ползване) отделен в самостоятелно помещение и склад. Складовото помещение е разширено в посока запад и се изравнява плочата на горното ниво на сградата. От детският кът (помещение за обществено ползване) се излиза директно навън в посока по пътя на евакуация.

На кота -6.12 е изпълнено допълващо застрояване, което е изградено на фуга с помещението за обществено ползване.

В частта с подземния гараж единствената промяна, която е направена е във второто евакуационно стълбище, което се намира на западната фасада и води до терен на кота -3.40 - променено е и спряно до кота -6.29, като евакуацията се извършва директно на разглежданото ниво, през допълнителен изход директно навън, непосредствено до гаражната врата на подземният паркинг (одобрено с разрешение за строеж №10/28.01.2021г., влязло в сила от 18.02.2021г.). Кухненският блок остава без промяна по част Архитектура. Влизането в тоалетните към ресторанта ще бъде променено.



FINANCE CONSULT

- трето ниво, разположено на кота – 3,60 м. и -2,62 м. е включвало: конферентен блок с три зали, от които голяма зала със сто места и две зали с по двадесет места, гардероби с тоалетна и зала за симулантен превод, ресторант с капацитет сто места, към който има гардероб и тераса, главен вход на хотелския комплекс, заедно с фойе и рецепция, кът за изчакване на гостите, помещения на администрация, парадна стълба за ниво две, ски гардероб, СПА, спортен център, фитнес зала и такава за аеробика, техническо помещение на басейн, помещение с инсталации басейн, резервоар за вода, помещение климатични инсталации, котелно и два бр. складове.

Промияната, извършена на кота -3.40 е - главният вход, се запазва като местоположение, но въртящата врата се измества напред в посока запад. За подходът към ресторантът е изградена инвалидна рампа за достъп на инвалиди с наклон 5%. Ресторантът също е преустроен, конфигурация на местата за сядане са променени. Влизането в тоалетните към ресторанта е променено. Конферентният блок с три зали е преустроен в фитнес зала с предверие пред него и WC, 2 сауни, 2 парни бани, зони за релакс, душеве и ново стълбище, което води до горното ниво, която е СПА център към запазения басейн. Фитнес залата, едната сауна и едната парна баня, които се намират на западната фасада са изтеглени напред е усвоен контура под еркерите на горното ниво (всичко описано е одобрено с разрешение за строеж №10/28.01.2021г., влязло в сила от 18.02.2021г.). В центърът на ресторанта е обособено пространство за т.н. шоу-кукинг.

- първо ниво на терена и над него, разположено на кота ±0,00 м. и +0,68 м. включващо басейн с бар, СПА център, медицински център, детска градина, интернет център; парадно стълбище, два бара, които са около парадното стълбище, лоби бар и буда бар, хотелска част, която има 11 стаи, всяка една от

тях със собствена тераса и санитарен възел.

На кота ±0.00 е изменена частта на СПА центъра. След направената промяна СПА центъра се състои от: рецепция, 2 съблекални, WC, склад, помещение за персонал с душеве и WC към него, 3 масажни помещения, като терасите са обособени в парна баня, сауна, хамам, душеве, зона за релакс. Басейнът с бара към него е без промяна, но конфигурацията на басейна е променена като зони вътре в него. Формата и габаритите на басейна остават без промяна. Детският кът е преустроен в лекарски кабинет. Частта с хотелските стаи на същият етаж е без промяна.

- второ ниво над терена, разположено на кота +3,30 м. и +3,53 м., включващо хотелска част, която има 28 стаи, всяка една от тях със собствена тераса и санитарен възел, които са на база на коридорен принцип, с две фойета с асансьори, СПА – кът, помещение за чистачки, помещение за камериерки;

- трето ниво над терена, разположено на кота +6,15 м. и +6,38 м., включващо хотелска част, която има 28 стаи, всяка една от тях със собствена тераса и санитарен възел, които са на база на коридорен принцип, с две фойета с асансьори, СПА – кът, помещение за чистачки, помещение за камериерки;

- четвърто ниво над терена, разположено на кота +9,00 м. и +9,23 м., включващо хотелска част, която има 26 стаи, всяка една от тях със собствена тераса и санитарен възел, които са на база на коридорен принцип, с две фойета с асансьори, СПА – кът, помещение за чистачки, помещение за камериерки;

- пето ниво над терена, разположено на кота +11,85 м. и +12,08 м., включващо единични мансарди и първо ниво на четири мезонета, всеки един от тях със собствена тераса и санитарен възел, които са на база на коридорен принцип,



FINANCE CONSULT

игрална зала с тераса, помещение за чистачки, медицински център;

Хотелът представлява монолитна сграда, със стоманобетонена носеща конструкция и сградни и преградни стени от тухлена зидария. Покривната конструкция е стоманобетонена със дървени елементи, покрита с керемиди. Има изградена ВиК, електрическа мрежа и ОВ. Отвън е с положена минерална мазилка върху топлоизолация и камък. Допълнително в сградата са извършени и следните довършителни работи:

- Паркинг и обслужващи площи – изградени за електрическа, ВиК, ОВ инсталации, с положена варова мазилка на стени и тавани;

- Механа и ресторанти – изградени са електрическа, ВиК, ОВ 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 гипсокартон 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, ледена стая, четири броя масажни кабинети, съблекалня за жени и мъже. Изградени са електрическа, ВиК, ОВ инсталации, монтирана е външна дограма от PVC стъклопакет, положена е подова настилка от теракот, гранит и гранитогрес, стенно покритие от латекс върху влагоустойчив гипсокартон, фаянс и каменна облицовка, таванът е окачен и понижен тип „Армстронг” с вградено осветление;

- Конферентни зали - изградени са електрическа, ВиК, ОВ инсталации, монтирана е външна дограма от PVC стъклопакет, положена е подова настилка от мокет, стенно покритие от латекс върху гипсокартон с декоративни пана, таванът е окачен и понижен тип „Армстронг” с вградено

осветление;

- Хотелска част - изградени са електрическа, ВиК, ОВ 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 таванното покритие са от латекс върху гипсокартон в стаите и коридорите, и фаянс в санитарните възли, общите части – коридори и фойета са с мокет на пода и латекс върху гипсокартон по стени и тавани, Санитарните възли са изпълнени с качествени материали и оборудване;

В дворното пространство пред хотела от източната страна е изграден един външен басейн и едно външно джакузи на кота +1.55 м., над тях се изградени две външни тераси с плочници, на които са разположени зони с шезлонги за клиентите на хотела.

Запазени са необходим брой на местата за паркиране и гариране на автомобили – Приложение №5 от Наредба № РД-02-20-2 за планиране и проектиране на КТСУТ.

С предвидените промени не са се увеличили показателите по одобрения ПУП.

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	
ПРЕДИ ПРОМЯНАТА	
ЗП хотел	1949.05 м ²
РЗП под терена	4350.38 м ²
РЗП над и над терена	8887.07 м ²
РЗП общо хотел	13237.45 м ²
СЛЕД ПРОМЯНАТА	
ЗП хотел	1949.05 м ² + 23.63 м ² = 1972.68 м ²
РЗП под терена	4350.38 м ²
РЗП на и над терена	8887.07 м ² + 23.63 м ² = 8910.70 м ²
РЗП общо хотел	13237.45 м ²
ПЛОЩИ на КОРЕКЦИИ по чл.154	
Кота -6.12	540.17 м ²
Кота -3.40	36.35 м ² (шоу-кукинг) + 139.67 м ² (външна тераса)
Кота ±0.00	140.00 м ² (вътрешен басейн) + 271.39 м ² (външен басейн)
ОБЩО	1127.58 м²



FINANCE CONSULT

Забележки:

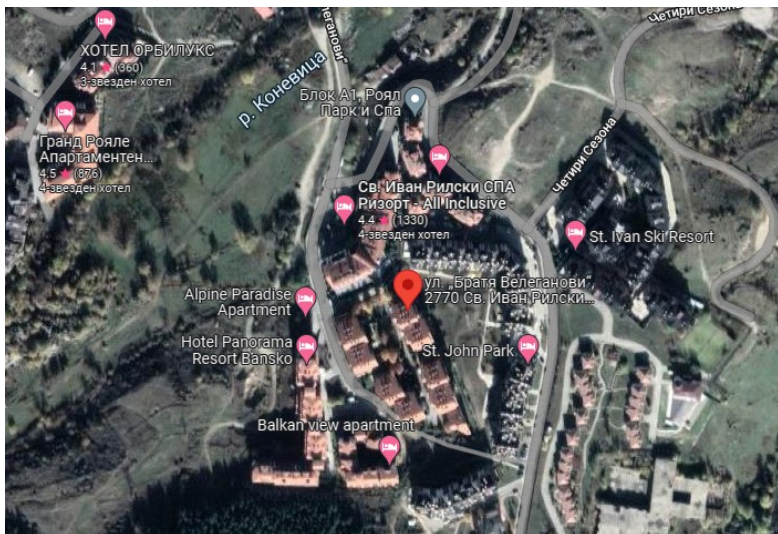
Предоставени права за управление: имотът се управлява от дружество „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, ЕИК: 131468770.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на обекта, предмет на оценка, както следва:

Обл. Благоевград, общ. Банско, гр. Банско, ул. „Братя Велеганови“



Банско е един от най-популярните курорти в България.

Местоположение

Банско се намира на 161 км южно от София, 59 км югоизточно от Благоевград и 6 км южно от Разлог като до града има отлично изградена транспортна инфраструктура. Има редовни автобусни линии до София, Благоевград, Гоце Делчев и Разлог. Централната автогара е голяма и модерна, разположена е в източния край на града.

История

Днешният административен център на община Банско е разположен на мястото на селище, обитавано последователно от траки, римляни, византийци и славяни. Останките от антични крепости, тракийски надгробни могили, средновековни поселения, оброчища, църкви и параклиси в землището на града свидетелстват за няколко исторически



FINANCE CONSULT

епохи.

През Възраждането Банско се обособява като значителен търговски и занаятчийски център. Замогват се големи родове, които пренасят културата на посещаваните страни в родината. Съприкосновението с богатата европейска култура оказва изключително плодотворно влияние върху духовния напредък на града. Подобрява се битът на хората, строят се здрави двукатни каменни къщи крепости с високи зидове и тежки масивни порти, с дълги стрехи от черна мура. Този архитектурен стил достига пълен разцвет през Възраждането.

Най-ранните къщи - Хадживълчовата, Хаджирусковата и Веляновата, са защитени с вътрешни скривалища (скриовници) и бойници.

Туризм

Банско е еднакво атрактивен и през зимата, когато курортът е активен ски център и през лятото, когато предлага възможности за спокойна почивка сред природата.

През него годишно преминават над 130 000 туристи, в т.ч. значителен брой чужденци /англичани, холандци, руснаци, американци и др./. Той е и любимо място на столичани за почивка и развлечения през уикенда. В града живеят около 10 200 души, като по време на туристическия сезон населението му значително се увеличава.

Всяка година на неговата територия се изграждат нови хотели и къщи, всички издържани в традиционен за района стар възрожденски стил, но притежаващи всички съвременни удобства, необходими на съвременния туризъм. В последните години Банско заема водещо място сред зимните ски курорти в България. Курортът има ски-писти, лифтове и влекае, възможности за каране на сноуборд, или вземане на ски курсове. Пистите са обезопасени и отлично поддържани.

Планинският характер на Банско позволява задържане на снежната покривка от декември до април.

Архитектура и културно наследство

Банско не е само зимен курорт. Той е и градът, в който новото и старото съжителстват заедно – модерният център преминава в калдъръмени улички с типичните балкански каменни къщи, с дървен чардаци, закътани зад високи двойни порти. Голяма част от тези къщи сега са превърнати в ресторанти издържани в традиционен стил и съхранили традициите на местната кухня.

В града има около 150 паметници на културата, исторически места, музеи на традиционното местно изкуство, църкви. Сред тях по-известни са архитектурният шедьовър - църквата „Св. Троица“ с часовниковата кула-камбанария и църквата „Успение Богородично“. Интерес представлява и архитектурно-строителния и исторически паметник на културата - къщата-музей на Неофит Рилски.

Градът ежегодно е домакин на различни културни изяви. През хубавите августовски вечери на откритата сцена под купола на пиринското небе се лее джазова музика.

Природа

Най-внушителна сред околностите на курорта е Пирин планина. Националният парк Пирин е богат със своите езера, водопади, пещери, вековни дървета и исторически места. В местностите Чалин валог, Тодорова орница, Демянишка поляна, Шилигарника, както и в хижите Вихрен, Демяница, Бъндерица, Гоце Делчев, Безбог се намират прекрасни условия за летен и зимен туризъм и отдих. Там също има отлично изградено ски оборудване, снабдено с най-модерни ски-лифтове и влекае.

На около 6 км южно от Банско се намират топлите



FINANCE CONSULT

минерални басейни на с. Добринище. Те са притегателна точка за желаещите да опитат нещо друго освен ските и разходката сред природата. В басейните на открито, пълни с извиращата от земята гореща минерална вода, още веднъж посетителят може да се докосне до уникалната природа на планината. В селото има 17 изворни чешми с температура от 30 до 43 градуса.

Ски курорт

Банско е курорт № 1 сред зимните курорти в България. Комплексът разполага с най-модерната ски база. Отличава с отличната си снежна покривка и най-дългия ски сезон (от 15 декември до 15 май). Курортът е в непрекъснат процес на облагородяване и обновяване. Построени са множество нови хотели ски съоръжения, а срещу кабинковия лифт „Гондолата” е издигнато ново курортно селище с луксозни хотели и ваканционни апартаменти.

Банско се намира на 925 м над морското равнище, а ски зоната е на 2000 – 2600 м. Пирин е с преобладаващ алпийски релеф и най-високия връх е вр. Вихрен – 2914 м. Ски пистите са разположени в два основни ски центъра – „Чалин валог” и „Шилигарника” (1700 – 2500 м). Те са на приблизително 10 км над града на северния склон на Пирин и са лесно достъпни, около 25 минути с новия лифт „Гондолата”, който започва от Банско. Общата дължина на маркираните писти е 65 км .

Курортът разполага с писти за слалом и гигантски слалом, както и писта за крос - кънтри с дължина 5 км. На 2 км от града има 3-километрова писта за ски бягане. Любителите на сноуборда могат да изпитат удоволствието, което предоставя първия на Балканите сноуборд парк, който събира хора от целия свят, водени от страстта към екстремните преживявания. Всеки ден скиори и сноубордисти могат да участват в състезанията на новата писта на „Шилигарника”.

Добринище

Добринище е втора възможност за ски в района. След построяването на лифта, който свързва селото с хижа „Безбог”, Добринище стана вторият по значение зимен курорт в Пирин. Курорта предлага добри условия както за напреднали, така и за начинаещи. Общата дължина на пистите в района е 7 км. В района има също и ски павилион, ски училище за деца и начинаещи, а също и за напреднали. Новият проектът "Добринище ски" предвижда да бъдат изградени ски писти и съоръжения, като общата дължина на трасетата ще е 40 км. Базата за настаняване ще бъде с капацитет 10 хил. туристи. Общата разгъната застроена площ ще е около 300 хил. кв.м. Проектът предвижда още да се построи модерна база за балнеоложки процедури.

„Кулиното”

Кулиното е нов развиващ се ски-курорт в района на Банско и Разлог в сърцето на едноименната местност. Дължината ѝ в момента е 1300 метра, което предлага условия за ски и всички зимни спортове. Разполага с влек „Помагалски“, както и с детски влек, с помощта на който се стига до началото на детската писта. Предвижда се изграждането на ски и голф комплекс в местността „Кулиното”. Предвидената ски зона ще включва 20 модерни съоръжения с дължина на лифтовете 19,4 км, обслужващи 58,5 км ски писти, както и прилежащите им хотелски и търговски комплекси.

2.2. ИКОНОМИЧЕСКА КОНЮНКТУРА

Официалният край на пандемията все още не е обявен, но краят на мерките и ограниченията е вече тук. Докато светът



FINANCE CONSULT

е в нисък старт за всички предстоящи пътувания и почивки, а прогнозите са за възстановявания на 80% от нивата на 2019 г., българското Черноморие се подготвя за поредното трудно лято.

Морският туризъм влиза в трета критична година след две години пандемия, като за някои хотелиери лошата серия е започнала още в края на лято 2019 г. с фалита на британския туроператор гигант Thomas Cook. Надеждите, че лято 2022 г. ще даде глътка въздух на бизнеса, бързо бяха попарени с избухването на войната в Украйна.

Нещо повече - страната се очертава да бъде в една доста незавидна позиция поради близостта ѝ с мястото на конфликта и споделеното море с воюващите държави. Или докато по време на пандемията почти всички пазари имаха своите проблеми и ограничения, сега България ще е една от малкото в неизгодна позиция по географски причини.

Към това се прибавят и несигурната икономическа ситуация и инфлационните процеси на пазарите, от които идва потокът туристи. Ръстът в цените на туристическия продукт по думите на хотелиери ще е около 30%, като е трудно да се прогнозира и няколко месеца напред. Не на последно място стои ситуацията с украинските бежанци по българските курорти и все още неясното бъдеще къде ще бъдат настанени всички те след края на май.

Основната критика и на хотелиери, и на туроператори по темата е, че страната не води адекватна информационна кампания да се противодейства на разбирането, че дестинацията е близо до конфликта, вместо да се представи страната като сигурна натовска и европейска държава, на голямо разстояние от Киев и военните действия, в която няма война и морски мини.

Ситуацията за българския летен сезон се усложнява от по-силните позиции на съседни или близки атрактивни пазари,

които постраднаха в предишните години и сега ще се опитат да наваксат това, както и тазгодишната загуба на руските и украинските туристи. Такъв е турският, където ще има между 3 и 6 млн. нереализирани руски и украински нощувки и ще пробва да компенсира това с агресивни ценови оферти, казват от сектора. Екзотични пазари като Египет и Тунис също тръгват добре, както и класически места за българите като Гърция.

На фона на конкуренцията прогнозата на някои хотелиери е за ръст на цените от 30% в България заради поскъпването на енергоносителите, храненето и разходите за заплати на персонала, като имало с по 30-40% по-високи възнаграждения. Тенденцията към увеличаване на цените има още от преди войната, като отражение имат както икономическите негативи от пандемията и инфлацията.

В средата на май приключва и помощта от 35 евро за туроператорите за всеки доведен с чартърен полет с над 100 места турист, която важеше за полети от 1 юни 2021 г. до 14 май 2022 г.

На фона на голямата картина по-малък се оказва проблема с руските туристи. Спад при тях се забелязва още от 2015 г., като през 2019 г. по данни на Министерство на туризма те са на 8 място. С избухването на войната за поредна година присъствието им ще е почти нулево, но липсата на руснаци не е задължително да доведе до провал на сезона дори за комплексите, традиционно работещи с тях.

Големият риск тази година за тези, разчитащи на местния пазар, се очертава отварянето на чуждите дестинации, които бяха по-трудно достъпни предишните две години, и насочването на част от българските туристи към Гърция и Турция например, а и към други дестинации.

От Wizz Air прогнозират 20% ръст на българския пазар спрямо 2019 г. и това лято ще работят с повече капацитет в



FINANCE CONSULT

България от преди избухването на ковид-19.

Неясна остава и съдбата на украинските бежанци, които са настанени в момента в част от хотелите по морето, срещу което хотелиерите получават по 40 лв. на вечер за режимните разходи и храна. Това, което се знае към момента, е, че те ще могат да останат в хотелите до края на май, а след това ще бъдат преместени в държавни бази и общежития. Все още не е ясно обаче дали този план ще може да се осъществи успешно, като местата, собственост на държавата, едва ли имат нужния капацитет за всички.

Едновременно с това от бизнеса обясниха, че туроператори им сигнализират, че наличието на бежанци в комплексите за почивка не е добра реклама, като чуждите западни туристи биха предпочели да отидат на места, където да могат да се отдадат на почивка.

С удължаването на програмата в помощ за лицата, търсещи временна закрила в България заради войната в Украйна, се очаква от нея по-активно да започнат да се възползват планинските курорти след края на зимния сезон. Досега от мярката се възползваха предимно хотелите по морето.

Според Рая Коева, член на управителния съвет на Съюза на туристическия бизнес в зимния курорт „Банско има достатъчно голяма база. Обектите, които не работят през лятото и традиционно са зимни хотели, приютяват украински граждани, като ще има място за всички. Хотелите, приютили бежанци на морето, ги изместват, за да освободят място на летните туристи. В момента има около 700 украински бежанци в Банско, като минимум 10 хил. украинци биха могли да се настанят в града.“

Бъдещото лято ще бъде трудно за предварително планиране и с много неизвестни.

III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ

3.1. СОБСТВЕНОСТ: констатиран е констатиран е Нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж на №96, том III, рег. № 2018, дело №493/2006 г.

3.2. РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ: няма данни за постъпили реституционни претенции за имота от бивши собственици; няма данни за учредени договорни и законни ипотeki или вписани възбрани; няма висящи съдебни или изпълнителни производства.

* Направено с допускане, че правоприемството на имуществото е изяснено и няма спорни въпроси, свързани с него.

IV. ПЛОЩ НА ИМОТА

Площта на оценявания обект съгласно данни от кадастър, за идент. № 02676.89.31.9 е хотел с бр. етажи 4, бр. самостоятелни обекти 48, застроена площ 2 436 кв.м. Съгласно предоставена информация от възложителя на оценка обекта е с общо РЗП 13 237,45 кв.м., в това число 8 887,07 кв.м. разположени на и над терена и прилежащите им 4 350,08 кв.м. РЗП, разположена под терена.

Обща РЗП, в т.ч.:	13 239,00 кв.м.
Застроена площ – паркинг и обсл. площи	2 540,00 кв.м.
Застроена площ – механа , ресторант	2 050,00 кв.м.
Застроена площ – СПА център с басейн	2 100,00 кв.м.
Застроена площ – конферентни зали	550,00 кв.м.
Застроена площ – хотелска част	6 000,00 кв.м.



FINANCE CONSULT

V. ОЦЕНКА

5.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за пазарна наемна стойност (Market Rental Value) и подпомогне Възложителя при вземане на управленско решение при отдаване под наем на имота. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.

5.2. ВИД НА ОЦЕНКАТА

Извършената оценка е ограничена. За да подкрепи заключението за стойността, оценителят е извършил само ограничени процедури по събиране и анализиране на информацията.

5.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ

В настоящата разработка са приложени Български Стандарти за Оценяване, 2018 г., задължителни за прилагане в страната от 01.06.2018 г., съгласно Закона за независимите оценители /ЗНО/, приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март в гр. Шумен.

„Стойност“ за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

„Пазарна стойност“ отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания

обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар

Недвижими имоти - в БСО под понятието „недвижим и имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

Поземлен имот - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

Урегулиран поземлен имот - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Наемна стойност – Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

При оценяването на първостепенно право, което е предмет на наемно правоотношение или на право, създадено от наемно правоотношение, оценителите трябва да вземат предвид договорния наем, както и пазарния наем, ако между



FINANCE CONSULT

двата има разлика.

Договорният наем е този, който е дължим при условията на реалното наемно правоотношение. Той може да е фиксиран за целия срок на наемното правоотношение или да е променлив. Периодичността и базата за изчисляване на корекциите на наема се определят в договора за наем и трябва да бъдат идентифицирани и разбрани, за да се установят всички ползи за наемодателя и задължения на наемателя.

5.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 19.05.2022г.

5.5. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

В случай, че не настъпят непредвидени събития, тя е валидна в срок от шест месеца. Предвид динамиката на факторите, след този срок е необходимо актуализиране, съобразно настъпилите промени.

5.6. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

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

- Оценителят, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели;
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна;

- Оценката е изготвена от името на ОЦЕНИТЕЛЯ и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;

- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

- Оценителят декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станало му известно при изготвянето на този доклад.

- По отношение на вещно-правния статут на обекта, оценката се базира изцяло на предоставените, от Възложителя, документи;

- Отговорността на оценителя е ограничена до правилното използване и интерпретиране на представените изходни данни и документи;

- Оценителят не поема ангажимент за промяна на решаващи пазарни фактори, като валутни курсове и други.

Забележка: Оценителят не носи отговорност за предоставена информация с невярно съдържание, макар да е положил всички възможни усилия за нейното проверяване и сравняване.

5.7. ДОПУСКАНИЯ ПРИ ОЦЕНКАТА

При изготвяне на доклада са направени допускания че;

- Получената изходна информация е пълна и вярна;
- Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим;
- Наемателят ще заплати за предлаганото имущество не



FINANCE CONSULT

повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и степен на използваемост.

5.8. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Използвани са:

- Метод на пазарните аналози;
- Метод на транзакционната печалба.

5.9. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

Определено е ценовото поле и е направено предложение за пазарната стойност на имота.

5.10. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД

Първият етап е събиране на информация за действителното състояние и възможностите за експлоатация на недвижимия имот. Експертът е извършил оглед на обекта. Прочути са данни за района и населеното място.

Вторият етап включва анализ на събраната информация. Въз основа на информацията, анализа и извършения оглед, оценителят пристъпи към оценката.

VI. АНАЛИЗ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА РАЙОНА И ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА:

1. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Методът се основава на Принципа на замяната и

Принципа на търсене и предлагане. Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната наемна стойност на имот, чрез анализиране на реални пазарни оферти на други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната пазарна наемна стойност на имота. При подхода се използват съществуващите данни за оферти/обяви за цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот. По този начин Оценителят използвайки информацията от базата данни ги комбинира със специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си, и единствената крайна цел е определянето на пазарна наемна стойност на имота, към която заинтересованите страни (наемодател-наемател) вероятно ще се съотнесат.

Методът на пазарните аналози е приложим при оценка на пазарната наемна стойност на търговски обекти в големи градове, поради наличие на добре развит пазар и достатъчно оферти/обяви за отдаване под наем на условно подобни имоти:

- сравнителна пазарна стойност на наема за отдаваната площ се формира от средното ценово равнище на наемните стойности за обекти с идентично или подобно функционално предназначение чрез набор от корективни мултипликатори (коефициенти), отчитащи разликите между типичността на масовия съпоставителен модел и специфичните особености на оценявания обект;
- очакваният срок за успешна реализация на наемна сделка с отдаваната площ в нормално ликвидните пазарни условия на нейната вакантност и при отчитане на формирания, по логиката на предходното приемане, ценови индикатор за



FINANCE CONSULT

потенциална офертна позиция на наемната стойност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на наемни сделки в района, т.е. период с продължителност от 3 до 6 месеца;

Основни Допускания:

Направен е пълен анализ на предлаганите за наемане изградени хотели във всички курортни селища на България, включително и в морските курорти. Съгласно извършения анализ не са намерени достатъчно пазарни свидетелства за предлагани за отдаване под наем подобни по големина и предлагани услуги хотели. Методът не е приложен, поради факта, че липсва адекватна пазарна информация и прилагане на корекционни коефициенти, при използване на аналози с големи различия, би могло да изкриви съществено изводите, до които биха стигнали оценителите.

От извършения анализ може да се направи извод, за всички предлагани хотели за продажба, включително и в гр. Банско, са с тенденция за намаляване на офертната цена за продажба. Офертните цени на продавани хотели в гр. Банско варира в границите между от 100 до 450 евро / кв.м.

2. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Метод на приходната стойност се основава на представяне на очакваните чисти парични потоци, които биха могли да се генерират от оценявания обект, чрез отдаване под наем, спрямо извършените инвестиционни разходи, по време на неговата експлоатация. При определянето на годишната пазарна наемна стойност на обекта, предмет на оценка, се изхожда от направените инвестиционни разходи за

изграждане, при условията на правилно стопанисване и поддръжка.

Методът на транзакционната нетна печалба съпоставя нормата на нетната печалба по контролирана сделка, изчислена като съотношение между нетната печалба и избрана база (продажби, разходи, активи), със съпоставимата норма на нетна печалба, изчислена спрямо същата база.

Съпоставимата норма на нетна печалба се определя на базата на: норма на нетната печалба, която същото лице реализира при съпоставими сделки с независими лица, или норма на нетната печалба, която независими лица реализират при съпоставими сделки.

Методът на транзакционната нетна печалба се прилага в случаите на сделки, които не са свързани с използването на уникални или високо стойностни активи, и съпоставимостта, съгласно събраната информация и извършен анализ не позволява прилагането на метода на сравнимите неконтролирани цени, метода на пазарните цени и метода на увеличената стойност.

При прилагане на метода на транзакционната нетна печалба се извършват корекции с цел елиминиране на различията между нормата на нетна печалба по контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка. Различията в сравняваните сделки се установяват въз основа на онези от следните фактори, които влияят върху нормата на нетна печалба:

1. структура на разходите (отчита се влиянието на фактори, като морално и физическо изхабяване на машините и съоръженията и др.);
2. стопански опит, който зависи от фазата на жизнения цикъл на предприятието (стартиращо предприятие или



FINANCE CONSULT

предприятие, утвърдено на пазара);

3. управленска ефективност (отчита се влиянието на нивото и обхвата на материалните запаси, административните разходи и др.);

4. географски пазар, на който се реализира продуктът или услугата или на който сравняваните лица изпълняват основната си функция;

5. структура на използваните активи (като съотношение материални и нематериални активи);

6. мащаб на дейността;

7. жизнен цикъл на продукта или дейността;

8. условия на сделката;

9. оперативни разходи;

10. значителни различия в размера на нетната печалба при сравняваните лица.

11. конкурентна позиция;

12. наличие на продукти-заместители;

13. продуктова диференциация;

14. други фактори от значение за установяване на нетната печалба.

При анализа на съпоставимостта по отношение на нормата на нетната печалба може да се извърши анализ за период от няколко години с цел отчитане на ефекта на жизнения цикъл на продуктите или краткосрочните икономически условия.

При прилагане на метода на транзакционната нетна печалба, когато редицата от пазарни стойности се състои от

резултати от неконтролирани сделки, за които не е постигната достатъчна степен на съпоставимост, такава редица от пазарни стойности се стеснява чрез прилагане на метода на интерквартилен обхват.

Методът на интерквартилният обхват се прилага, като редицата от пазарни стойности се стеснява между 25-ия и 75-ия перцентил от резултатите, получени от съпоставимите неконтролирани сделки. Двадесет и петият перцентил е най-ниската стойност от коригираната редица от стойности, така че поне 25 % от общия брой на получените резултати са под тази стойност. Когато 25% от резултатите е цяло число, 25-ият перцентил се изчислява като средноаритметично от най-високата стойност от изключените резултати и следващата по големина стойност. Седемдесет и петият перцентил се изчислява аналогично.

Когато резултатът от контролираната сделка попада извън редицата от пазарни стойности, включително след прилагането на чл. 49, се извършва приравняване на този резултат спрямо точка от редицата, която отразява факти и обстоятелства, съответстващи в най-голяма степен на условията при контролираната сделка. Ако такава точка не може да бъде установена, приравняването се извършва спрямо медианата на стойностите в редицата.

1. Общо инвестиционни разходи 15 405 640,00 лева:

Общо инвестиционни разходи за изграждане на обекта, в т.ч.	15 405 640,00 лв.
Право на строеж	1 866 448,50 лв.
Обзавеждане, вкл. на хотелски стаи	2 457 513,86 лв.
СМР, вкл. газификация	10 872 082,00 лв.
Допълнително обзавеждане - хотел	209 595,00 лв.



FINANCE CONSULT

2. Общ експлоатационен живот на хотела 70 години (в този период са включени ремонти дейности, вкл. смяна на обзавеждане):

3. Година на построяване 2008 година:

Съгласно представените данни прогнози за бъдещото развитие е трудно да бъдат правени поради несигурност свързана от една страна с здравословни рискове и от друга страна с икономическото възстановяване.

Забележка: Изводите биха били валидни при нормална обстановка, т.е. без опасност от затваряне поради въвеждане на извънредна епидемиологична обстановка и при нормално пазарно търсене и предлагане на хотелски услуги, без влияние на потенциални рискове от заразяване и въвеждане на карантина.

Във връзка с направения анализ, както и трудностите за прогнозиране на бъдещото възстановяване оценителите считат, че:

Намаляването на оперативните разходи ще даде възможност на хотелските оператори да преосмислят начина, по който работят бизнеса си отгоре надолу.

Съкращаване на разходите за почистване, пране и други услуги

В сегашната ситуация до колкото може да се говори за пазар и пазарна наемна стойност то най - близка стойност (съгласно определението за пазарна стойност)

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че годишната наемна пазарна стойност на оценявания имот, към датата на настоящия доклад, а именно 19.05.2022 г. по Метода на приходната стойност възлиза на:

Инвестиционна стойност на имота - сграда + отстъпено право на строеж	15,400,000 лв.
Стойност на прил.терен	0 лв.
Пазарна стойност (приблизително изчислена, само с информативен характер)	9,000,000 лв.
Дата на оценката	2022
Година на въвеждане в експлоатация	2008
Експлоатационна годност (амортизационен срок (tn))	70
Остатъчна експлоатационна годност	56
Ефективна възраст (t)	14
Приходна стойност само на сградата	15,400,000 лв.
Обезценявана поради нормално физическо износване	12%
Функционално обезценяване,%	10%
Икономическо обезценяване,%	27%
Приходна стойност на сградата преди отчитане на обезценяването от физическо износване	7,854,000 лв.
Изискуема норма на възвръщаемост от целия недвижим имот	3.90%
Изискуема норма на възвръщаемост от прил.терен	3.00%
Остатъчна икономическа експлоатационна годност	56 год.
Аноитетен фактор	22.6
Нетен годишен наем	352,000 лв.
Дял на прилежащият терен	0 лв.
Нетен годишен наем на обекта	352,000 лв.
Корекционен коефициент за сезонност	0.86
3 месеца в годината с натовареност	65%
9 месеца в годината с натовареност	35%
Средно-претеглена годишна натовареност	43%
Средно-претеглена годишна натовареност на хотели	50%
Коригиран нетен годишен наем за обекта	304,000 лв.

304 000 лв. годишен наем



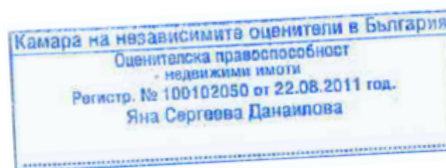
FINANCE CONSULT VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че крайната годишна наемна пазарна стойност на хотел „Св. Иван Рилски – Хотел и Апартаменти”, находящ се в гр. Банско, ул. „Братя Велеганови” 2770, находящ се в гр. Банско, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ, ЕИК: 131457471, следва да се изведе:

* **Оценявайки пазарните и икономическите условия на територията на района, а именно спад на туристическия пазар до колкото може да се говори за пазар и пазарна наемна стойност, то най - близка стойност (съгласно определението за пазарна стойност) е :**

304 000 лева годишен наем

- Оценителският доклад е изготвен на 18 страници и е приложен в 2 бр.



Управител:

/Георги Горанов/

Оценител:

/Яна Данаилова/

Не сме проучвали правото на собственост или задълженията по отношение на оценяваната собственост, и по тези въпроси не се поема никаква отговорност.

Отбелязваме, че може да има различия между очакваните и действителните финансови данни в бъдеще.

Настоящата оценка представлява обоснована преценка на пазарната стойност към датата на оценката и стойността във всеки друг момент в бъдещето може да бъде по-висока или по-ниска, под въздействие на обкръжаващата среда на дружеството, и поради неизменно променящите се условия за бизнес.

Пазарната стойност, представена в настоящия доклад, се базира на посочените предварителни условия и изложените в настоящия доклад цели.

Определената стойност не е валидна за други цели.