

## **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. № 2201080502**



**“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 2021г.  
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 ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД

**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.

**Извършен оглед на оценявания обект:** 27.12.2021г.

**Дата на актуализация на оценката:** 27.12.2021г.

**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. Близко 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.

### **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 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. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО ПО РАЗХОДЕН ПОДХОД**

### ***3.1. 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.

$$Kc = (1 - 1,05^{-n}),$$

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.І, от Правилника за Приложение на ЗДС.

### 3.2. Оценка на имота

#### 3.2.1. 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
Разгънатата 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

### 3.2.2. Оценка на застроеното дворно място

Таблица за определяне стойността на имота по метода на пазарните сравнения										
№	Местоположение на сравнителните имоти	Източник	Пазарна цена (лв.)	Коеф. за продажба	Цена коригирана (лв.)	Коеф. за локация	Коеф. за регулация	Коеф. за големнина	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (лв./кв.м.)
1	ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Банско, мест. Свети Иван 992 496 EUR Квадратура: 10672 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА. Парцел в най-красивата и тиха част на гр. Банско, с уникална панорама към езерото Кринец Парцел е с площот 10 672 кв.м. се намира в подножието на Пирин планина, в местността Свети Иван . Мястото е много подходящо за развитие на туризъм и спорт. . Особености: • Виза • За жил. строителство За контакти: 0885185204 Чстно лице	<a href="https://www.imot.bg/pce/imoto.cgi?act=5&amp;a&amp;v=1r157426085142603&amp;sl;nk=65lp1b&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pce/imoto.cgi?act=5&amp;a&amp;v=1r157426085142603&amp;sl;nk=65lp1b&amp;fl=1</a>	963 238	0,95	915 080	1,20	1,10	1,00	10 672	113,18
2	ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Банско 563 900 EUR Квадратура: 11278 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПОДХОДЯЩ КАКТО ЗА ХОТЕЛ ТАКА И ЗА КЪЩИ СЪС СТРАХОТНИ ГЛЕДКИ КЪМ ПИРИН, РИЛА ,РОДОПА ПЛАНИНА !!! За контакти: 0897803666 Агенция: УНИВЕРСАЛ ООД <a href="http://universal.imot.bg">http://universal.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pce/imoto.cgi?act=5&amp;a&amp;v=1r160985191766755&amp;sl;nk=7nxwto&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pce/imoto.cgi?act=5&amp;a&amp;v=1r160985191766755&amp;sl;nk=7nxwto&amp;fl=1</a>	1 102 893	0,90	992 600	1,25	1,10	0,95	11 278	114,97
3	ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Банско 892 960 EUR Квадратура: 11162 кв.м. Имот 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 околоръстният път. За контакти: 0878368363 Агенция: ИВЕЛ РИЪЛТИ <a href="http://ivelreality.imot.bg">http://ivelreality.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pce/prin/tdet.cgi?id=1r154128178430461">https://www.imot.bg/pce/prin/tdet.cgi?id=1r154128178430461</a>	1 746 478	0,85	1 484 510	1,25	1,20	1,00	11 162	199,50

Осреднена цена на 1 кв.м от дворното място, лв./м2	142,55
Площ на дворното място, кв.м	13240
Стойност на незастроеното дворно място, лв	1 887 342
Стойност на реализираното право на строеж (отбив за застрояване), лв.	1 782 166
<b>Стойност на застроеното дворно място, лв.</b>	<b>105 200</b>

### 3.2.2. 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.	37
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	679
11	Добавка за категоризация		136
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		12
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.	12 184 735

*Техническо обезценяване:*

24	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	16,38
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	1 995 860
25	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	20,00
	Обезценяване от от строителни недостатъци и повреди	лв.	2 037 775
26	Стойност на извършените до датата на оценката ремонтни дейности през 2020г.	%	29,68
	Извършени ремонтни дейности през 2020г.	лв.	3 615 800
26	Възстановителна стойност на сградата	лв.	11 766 900

*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.	13 549 100
∑	Стойност на имота в деня на оценка	EUR	6 927 700

**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 27.12.2021г. възлиза на:**

**13 549 100 лв.**

#### **4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ**

##### **4.1. Описание на метода**

Методът на дисконтираните чисти парични потоци (ДЧПП) е начин за определяне на справедливата 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<sub>t</sub>- 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:

<b>Date updated:</b>	5.Ян.21		
<b>Created by:</b>	<a href="mailto:Aswath.Damodaran@stern.nyu.edu">Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu</a>		
<b>What is this data</b>	Cost of equity and capital (updateable)	US companies	
<b>Home Page:</b>	<a href="http://www.damodaran.com">http://www.damodaran.com</a>		
<b>Data website:</b>	<a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html</a>		
<b>Companies in ea</b>	<a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls</a>		
<b>Variable definitio</b>	<a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm</a>		

<b>To update this spreadsheet, enter the following</b>		<b>Cost of Debt Lookup Table (based on std dev in stock prices)</b>			
Long Term Treasury bond rate =	0,93%	Standard Deviation		Basis Spread	
Risk Premium to Use for Equity =	4,72%	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 =	6,00%	1	10	10,06%	
Expected inflation rate in US \$ =	1,50%				

<b>R<sub>E</sub> = R<sub>FBG</sub> + β<sub>L</sub> * (R<sub>PUS</sub> + R<sub>PBG</sub>) + C<sub>S</sub></b>	6,06%
R <sub>FBG</sub> - безрискова норма на доходност/възвращаемост (доходност на български държавни ценни книжа – ДЦК);	0,19%



$\beta_L$ – бета левъридж	0,9
RP <sub>US</sub> - историческа премия за развит (американски) пазар;	4,97%
RP <sub>BG</sub> - премия за странови риск за България.	1,55%
Cs – допълнително изисквана възвръщаемост (премия) за инвестиране в конкретно предприятие	0,00%

### Cost of Capital by Sector

Data Used: S&P Capital IQ, Bloomberg and the Fed

Date of Analysis: Data used is as of January 2021

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	1,56	8,32%	63,60%	43,69%	3,00%	2,02%	2,19%	36,40%	6,09%	10,79%

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	1,56	6,06%	63,60%	43,69%	3,00%	2,02%	2,19%	36,40%	4,65%	9,29%

## 4.2. Оценка на имота

### 4.2.1. 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
<b>ПРИХОДИ</b>	<b>1 656 620</b>	<b>1 528 160</b>	<b>1 863 374</b>	<b>1 936 384</b>	<b>1 672 445</b>	<b>1 824 068</b>
<b>РАЗХОДИ</b>	<b>1 021 932</b>	<b>936 569</b>	<b>1 103 507</b>	<b>1 091 957</b>	<b>1 030 044</b>	<b>1 075 169</b>
<b>Персонал</b>	<b>257 344</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Резултат</b>	<b>377 344</b>	<b>351 591</b>	<b>519 867</b>	<b>604 427</b>	<b>402 401</b>	<b>508 899</b>

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:

**ХОТЕЛ ИВАН РИЛСКИ - БАНСКО**

**2021**

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

Брутният годишен приход на комплекса 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. 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.

**4.2.2. Прогнозиране на нетните оперативни потоци (NOI)**

Информация Приходи/ра: хотел "Свети Иван Рилски" Банско				Прогнози				
Информация			Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5
			2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Брой стаи</b>			101	101	101	101	101	101
Двойни	бр.		93	93	93	93	93	93
Мезонети	бр.		4	4	4	4	4	4
ВИП апартаменти	бр.		4	4	4	4	4	4
Заетост	%		45,00%	47,00%	49,00%	51,00%	53,00%	53,00%
Разглеждан период	дни		365	365	365	366	365	365
<b>Продажна цена</b>								
Двойни	бр.		74,6	76,8	79,1	81,5	84,0	86,5
Мезонети	бр.		87,2	89,9	92,6	95,3	98,2	101,1
ВИП апартаменти	бр.		103,2	106,3	109,5	112,8	116,1	119,6
<b>Ръст</b>	%	годишен						
				3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Приходи			Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5
Хотелски стаи			€ 1 264 710	1 360 547	1 460 996	1 570 538	1 676 499	1 726 794
Храна и напитки	% от приходите за стая	10,00%	€ 126 471	136 055	146 100	157 054	167 650	172 679
SPA център/фитнес	% от приходите за стая	10,00%	€ 126 471	136 055	146 100	157 054	167 650	172 679
Конферентна дейност	% от приходите за стая	5,00%	€ 63 236	68 027	73 050	78 527	83 825	86 340
<b>Общо преки разходи</b>	<b>20,7%</b>		<b>€ 335 148</b>	<b>360 545</b>	<b>387 164</b>	<b>416 193</b>	<b>444 272</b>	
<b>Брутен оперативен</b>	<b>79,3%</b>		<b>€ 1 283 681</b>	<b>1 380 955</b>	<b>1 482 911</b>	<b>1 594 096</b>	<b>1 701 646</b>	
<b>Неразпределени оперативни разходи</b>			€	Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4
Административни/об	27%		€ 437 084	470 205	504 920	542 778	579 398	
Маркетинг	5,00%		€ 80 941	87 075	93 504	100 514	107 296	
П.ОР.ЕР **	7,00%		€ 113 318	121 905	130 905	140 720	150 214	
Такса по Договор за ул	4,00%		€ 64 753	69 660	74 803	80 412	85 837	
Резерви ОР ***	4,00%		€ 64 753	69 660	74 803	80 412	85 837	
Други	0,50%		€ 8 094	8 708	9 350	10 051	10 730	
<b>Общо неразпределени оперативни разходи</b>	<b>59,9%</b>		<b>€ 768 944</b>	<b>827 213</b>	<b>888 286</b>	<b>954 887</b>	<b>1 019 311</b>	
<b>Брутен оперативен</b>	<b>31,8%</b>		<b>€ 514 737</b>	<b>553 743</b>	<b>594 625</b>	<b>639 209</b>	<b>682 335</b>	
<b>Фиксирани разходи</b>				Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4
Данък сгради			€ 13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000
Застраховка			€ 6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500
<b>Общо фиксирани разходи</b>	<b>1,5%</b>		<b>€ 19 500</b>	<b>19 500</b>	<b>19 500</b>	<b>19 500</b>	<b>19 500</b>	<b>19 500</b>
<b>Нетен оперативен при</b>	<b>30,6%</b>		<b>€ 495 237</b>	<b>534 243</b>	<b>575 125</b>	<b>619 709</b>	<b>662 835</b>	

Елементите на NOI са определени на базата на прогнозни разчети за приходите и разходите от дейността по отделни прогнозни години за периода 2022-2026г. 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 преди пандемията и прогнозните такива за периода 2021-2025 г. дават основание да се приеме, че ще бъде постигнат ръст в след прогнозния период.

#### 4.2.3. Определяне на дисконтовата норма

Cost of Capital by Sector  
Data Used: S&P Capital IQ, Bloomberg and the Fed  
Date of Analysis: Data used is as of January 2021

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	1,56	8,32%	63,60%	43,69%	3,00%	2,02%	2,19%	36,40%	6,09%	10,79%

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	1,56	6,06%	63,60%	43,69%	3,00%	2,02%	2,19%	36,40%	4,65%	9,29%

#### 4.2.4. Оценка на имота

Формиране на паричния поток	Стойност хил.евро.						Термин. с-ст
		2022	2023	2024	2025	2026	
Оперативна печалба		495 237	534 243	575 125	619 709	662 835	
Разходи за данъци и 10% по изисквания на УКБ		49 524	53 424	57 513	61 971	66 284	
Оперативна печалба след данъци		445 713	480 818	517 613	557 738	596 552	
Инвестиции за текущи ремонти							0
<b>Н.О.И. Нетен оперативен приход (поток)</b>	<b>евро</b>	<b>445 713</b>	<b>480 818</b>	<b>517 613</b>	<b>557 738</b>	<b>596 552</b>	<b>596 552</b>
Дисконтова норма (KD)		9,29	9,29	9,29	9,29	9,29	9,29
Дисконтов фактор, $1/(1+KD)^i$		0,915	0,837	0,766	0,701	0,641	
Средногодишен ръст (g)q %							3,0
Дисконтов фактор - терминална стойност $1/(KD-g)^*(1+KD)^s$							9
Дисконтиран чист паричен поток	евро	407 826	402 550	396 519	390 939	382 601	5 368 964
<b>Сегашна стойност</b>		<b>7 349 399</b>					
Непогасен дълг		0					
<b>Нетна сегашна стойност (NPV, евро)</b>		<b>7 349 399</b>					
	лв.	<b>14 374 200</b>					

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 27.12.2021 г. възлиза на:

**14 374 200 лв.**

## 5. 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 27.12.2021 г.:

№	Наименование	Пазарна цена (лева)	Пазарна цена (EUR)	Теглови коэффициент
1	Възстановителна стойност	13 549 100 лв	€ 6 927 700	100%
2	Приходна стойност	14 374 200 лв	€ 7 347 400	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 27.12.2021г. възлиза на:

Наименование	Пазарна стойност в лв.	Пазарна стойност в EUR
<b>Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”, гр.Банско в т.ч.:</b>	<b>13 549 100 лв</b>	<b>€ 6 927 500</b>
<b>Дворно място:</b>	<b>105 200 лв.</b>	<b>€ 53 800</b>
<b>Сгради:</b>	<b>13 443 900 лв.</b>	<b>€ 6 873 700</b>

*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.



27.12.2021 г.  
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“





