

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. № 2012080526



“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 2020г.
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 ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ.....	
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ДИСКОНТИРАНЕ НА ПРИХОДИТЕ	
5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ	
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Снимков материал.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от актуализацията на 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. Понастоящем в хотела се извършва ремонт на довършителни работи.

Възложител: „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ” 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: 27.12.2020г.

Дата на актуализация на оценката: 27.12.2020г.

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 анализирани 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; механа с бар-маркови вина с приблизително 110 места, с осигурен достъп от терена за посетители, с кухненски и обслужващи помещения, 6 складови помещения, фойе на асансьорите;

кота – 3,60 м. и -2,62 м. – трето ниво под терена - състоящо се от конферентен блок с три зали – една зала със сто места и две зали с по двадесет места, с център за симултантен превод и гардероби с тоалетна; ресторант с приблизително сто места с тераса и гардероб; главен вход на хотела с фойе и рецепция с офис помещение, кът за изчакване, помещения на администрацията, парадна стълба за второ ниво, ски гардероб; приемна СПА, спортен център със зала фитнес и зала аеробика със съблекални; техническо помещение на басейна,

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

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

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

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

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

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

Механа 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, ледена 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;

Конферентни зали - 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. в Хотел „Свети Иван Рилски” се извършва 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; преобядисване 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; преобядисване 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: преобядисване 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; преобядисване 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 пазарната 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.

Пазарната 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 пазарната стойност 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 пазарна стойност на правото на строеж е ползвана методика съгласно Закон за местните данъци и такси – Чл.22.

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

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

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

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

Км - коефициент за местонахождение според предназначението;

Ки - коефициент за инфраструктура;

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

$$Кс = (1 - 1,05^{-n}),$$

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.

3.2. Оценка на имота

3.2.1. Оценка на правото на строеж

Изчисленията за определяне пазарната стойност 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 - М3	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 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.	38
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	2 100
7	Застроена площ – конферентни зали	кв.м	550
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	612
11	Добавка за категоризация		122
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		11
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.	11 140 912

Техническо обезценяване:

24	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	13,42
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	1 495 110
25	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	20,00
	Обезценяване от от строителни недостатъци и повреди	лв.	1 929 160
26	Стойност на извършените до датата на оценката ремонтни дейности през 2020г.	%	15,00
	Извършени ремонтни дейности през 2020г.	лв.	1 671 100

26	Възстановителна стойност на сградата	лв.	9 387 742
<i>Пазарна стойност на правото на строеж:</i>			
27	Пазарна стойност на правото на строеж	лв.	1 782 166
Σ	Стойност на имота в деня на оценка	лв.	11 169 900
Σ	Стойност на имота в деня на оценка	EUR	5 711 200

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 27.12.2020г. възлиза на:

11 169 900 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 пазарната стойност на имот като сума от дисконтираните, разумно очаквани, бъдещи доходи от имота.

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

Математическият израз на този метод е представен с уравнението:

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

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

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

Следпрогнозната стойност се определя по следната формула:

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

където:

t - продължителност на прогнозния период;

NOI_t- стойност на нетен оперативен приход в година t;

r - норма на дисконтиране

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

Нормата на дисконтиране (r) е определена по следната методика:

За определяне нормата на дисконтиране е приложен метода „Среднопретеглена цена на капитала“ (WACC). Този показател представлява, отчитаща риска и изискуемата възвръщаемост, среднопретеглена цена на вложения капитал (собствен и привлечен). WACC може да се разглежда като норма на дисконтиране на парични потоци, която характеризира обезценяването на бъдещите доходи на дадена компания.

При изчисляването на WACC се вземат предвид само източници на финансиране, които имат цена, а именно: собствен капитал и лихвен дълг.

Формулата, чрез която се определя WACC, включва следните елементи:

$$WACC = R_E * W_E + I * W_{ELTID} (1-T) + I * W_{STID} (1-T)$$

Където: R_E - цена на собствения капитал;

W_E – относителен дял на собствения капитал в капиталовата структура = $E/(E+D)$;

I – цена на дълга (лихви по кредитите на годишна база);

W_{ELTID} – относителен дял на дългосрочния лихвен дълг = $ELTID/(E+D)$;

W_{STID} - относителен дял на краткосрочния лихвен дълг = $STID/(E+D)$;

T = ефективна ставка на корпоративния данък.

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
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.

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.

4.2.2. Прогнозиране на нетните оперативни потоци (NOI)

Информация Приходи/разходи		хотел "Свети Иван Рилски" Банско				
		Прогнози				
Информация		Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4
		2021	2022	2023	2024	2025
Брой стаи		101	101	101	101	101
Двойни	бр.	93	93	93	93	93
Мезонети	бр.	4	4	4	4	4
ВИП апартаменти	бр.	4	4	4	4	4
Заемост	%	38,00%	41,00%	45,00%	49,84%	49,84%
Разглеждан период	дни	365	365	365	366	365
Продажна цена						
Двойни	бр.	67,8	69,9	72,0	74,1	76,3
Мезонети	бр.	87,2	89,9	92,6	95,3	98,2
ВИП апартаменти	бр.	103,2	106,3	109,5	112,8	116,1
Ръст	%		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Приходи			Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4
Хотелски стан	€		980 494	1 089 638	1 231 823	1 409 136	1 447 445
Храна и напитки	% от приходите за стая €		147 074	163 446	184 773	211 370	217 117
SPA център/фитнес	% от приходите за стая €		98 049	108 964	123 182	140 914	144 744
Конферентна дейност	% от приходите за стая €		49 025	54 482	61 591	70 457	72 372
Други*	% от приходите за стая €		29 415	32 689	36 955	42 274	43 423
Общи приходи	€		1 304 057	1 449 219	1 638 324	1 874 151	1 925 102

Разходи			Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4
Хотелски стан	20,00% €		196 099	217 928	246 365	281 827	289 489
Храна и напитки	30,00% €		44 122	49 034	55 432	63 411	65 135
SPA център/фитнес	30,00% €		29 415	32 689	36 955	42 274	43 423
Конферентна дейност	10,00% €		4 902	5 448	6 159	7 046	7 237
Общо преки разходи	21,1% €		274 538	305 099	344 910	394 558	405 285
Брутен оперативен приход	78,9% €		1 029 519	1 144 120	1 293 414	1 479 593	1 519 817

Неразпределени оперативни разходи		€	Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4
Административни/общи	27%	€	352 095	391 289	442 348	506 021	519 777
Маркетинг	5,00%	€	65 203	72 461	81 916	93 708	96 255
П.ОР.ЕР **	7,00%	€	91 284	101 445	114 683	131 191	134 757
Такса по Договор за управлен	4,00%	€	52 162	57 969	65 533	74 966	77 004
Резерви ОР ***	4,00%	€	52 162	57 969	65 533	74 966	77 004
Други	0,50%	€	6 520	7 246	8 192	9 371	9 626
Общо неразпределени оперативни разходи	60,2%	€	619 427	688 379	778 204	890 222	914 423
Брутен оперативен приход	31,4%	€	410 092	455 741	515 210	589 371	605 394
Фиксирани разходи			Година 0	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4
Данък сгради		€	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000
Застраховка		€	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500
Общо фиксирани разходи	1,9%	€	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500
Нетен оперативен приход	30,0%	€	390 592	436 241	495 710	569 871	585 894

Елементите на NOI са определени на базата на прогнозни разчети за приходите и разходите от дейността по отделни прогнозни години за периода 2021-2025г. 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

За условията в нашата страна и конкретния обект на изследване оценителите приемат следните стойности на показателите, базирани на международни и български проучвания, участващи при формирането на дисконтовата норма:

Определяне на R_f BG - възвръщаемост на безрискова инвестиция (дългосрочни държавни ценни книжа);

Отчетената стойност на база публикувана лихвена статистика на БНБ е 0,43.

Определяне на β_L – бета левъридж;

Коефициентът β отчита систематичния риск. Този показател е отчетен от интернет сайта на *Aswath Damodaran*.

Първо. Отчетена е стойност на $\beta_{UL US}$ без дълг в размер на 0,89 за хотели на американския развит пазар.

Date updated:	5.яну.20						
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures				US companies		
Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash
Hotel/Gaming	65	1,26	56.41%	12.52%	0,89	3.05%	0,91

Второ. Средната за отрасъла $\beta_{UL US}$ се коригира с коефициент отчитащ съотношението Дълг/Собствен капитал за оценяваната компания и данъчната ставка (T_{BG}). По този начин се извършва трансформация към данните на конкретната българска компания, като се прилага формулата:

$$\beta_{Lcompany BG} = \beta_{UL US} * [1+(1-T_{BG})*D/E_{companyBG}]$$

Определяне на RP_{US} – историческа премия за развит (американски) пазар;

Country Default Spreads and Risk Premiums

Last updated:	January 2020							
Country	Region	Local Currency Rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium	CDS Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium
United States	North America	Aaa	0,00%	5,20%	0,00%	0,00%	5,20%	0,00%

Определяне на RP_{BG} – премия за странови риск за България.

Country Default Spreads and Risk Premiums

Last updated:	January 2020							
Country	Region	Local Currency Rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium	CDS Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium
Bulgaria	Eastern Europe & Russia	Baa2	1,59%	7,08 %	1,88%	0,71%	6,04%	0,84%

Използвана е теоретична структура на инвестиция в имота капитал при оптимално съотношение на параметрите.

Формиране на нормата на дисконтиране по метода WACC

1	Структура на инвестиция капитал, в това число дял на:	100%
2	Собствен капитал	33,00%

3	Нетекущ лихвен дълг	67,00%
4	Текущ лихвен дълг	0,00%
5	ДЦК (дългосрочни ценни книжа) R_{fBG}	0,43%
6	Бета отрасъл САЩ (unlevered) (Beverage (Alcoholic))	0,91
7	Коефициент Дълг/Собствен капитал $(p.2+p.4)/p.1$	2,08
8	Бета за анализираната компания $\beta_{L BG}$	2,62
9	Кредитен рейтинг България Moody's	Baa2
10	Спред (%)	1,59%
11	Коефициент на вариация на капиталовия пазар спрямо пазара на облигации	1,5
12	Премия за странови риск RP_{BG}	2,39%
13	Рискова премия за развит пазар	5,20%
14	Пазарна премия – (обща рискова премия) за България Re_{BG}	7,59%
15	Цена на Собствен капитал	20,31%
16	Цена на текущ дълг	5,00%
17	Цена на нетекущ дълг	5,00%
18	Данъчна ставка T	10%
	WACC $(p.2 * p.15 + p.3 * p.17(1-p.18) + p.4 * p.16(1-p.18))$	9,72%

4.2.4. Оценка на имота

Формиране на паричния поток	Стойност евро						Термин. с-ст
		2021	2022	2023	2024	2025	
Оперативна печалба		390 592	436 241	495 710	569 871	585 894	
Разходи за данъци и 10% по изисквания на УКБ		39 059	43 624	49 571	56 987	58 589	
Оперативна печалба след данъци		351 532	392 617	446 139	512 884	527 304	
Инвестиции за текущи ремонти							-52730
N.O.I. Нетен оперативен приход (поток)	евро	351 532	392 617	446 139	512 884	527 304	474 574
Дисконтова норма (KD)		9,72	9,72	9,72	9,72	9,72	9,72
Дисконтов фактор, $1/(1+KD)^i$		0,911	0,831	0,757	0,690	0,629	
Средногодишен ръст (g)q %							3,0
Дисконтов фактор - терминална стойност $1/(KD-g)*(1+KD)^5$							9
Дисконтиран чист паричен поток	евро	320 390	326 135	337 764	353 896	331 614	4 441 255
Сегашна стойност	6 111 054						
Непогасен дълг	0						
Нетна сегашна стойност (NPV, евро)	6 111 054						
Нетна сегашна стойност (NPV, лв.)	11 952 200						

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 27.12.2020 г. възлиза на:

11 952 200 лв.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО 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 27.12.2020 г.:

№	Наименование	Пазарна цена (лева)	Пазарна цена (EUR)	Теглови коэффициент
1	Възстановителна стойност	11 169 900 лв	€ 5 711 200	100%
2	Приходна стойност	11 952 200 лв	€ 6 111 000	0%

Крайната оценка представлява избрана стойност от резултатите получени по двата метода. Хотелският комплекс и в процес на 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 27.12.2020 г. възлиза на:

Наименование	Пазарна стойност в лв.	Пазарна стойност в EUR
Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”, гр.Банско	11 169 900 лв	€ 5 711 200

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.



27.12.2020 г.
София

ПРИЛОЖЕНИЯ

Снимков материал 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”





СНИМКИ ОТ 12.2020г.



Ресторант 3



Рецепция 1



Рецепция СПА



Рецепция



Сауна 1



Сауна



Хамам 1



Шаурма



Басейн СПА 1



Басейн СПА 2



Басейн СПА 3



Външен басейн +джакузи



Външен басейн 0



Външен басейн



Душове СПА



Задна фасада



Лоби бар 2



Лоби бар 3



Лоби бар



Лоби



Масажна зонта



Ресторант 2