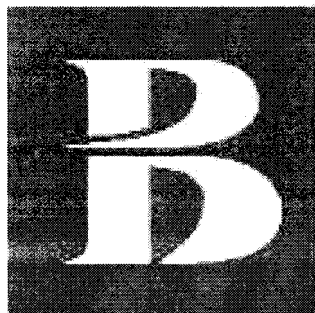


„Велинов консулт“ ЕООД
гр. Варна



ВЕЛИНОВ
КОНСУЛТ
ЕООД

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ХОТЕЛСКА БАЗА ЗА СЕЛСКИ ТУРИЗЪМ,
ЕНОТЕКА И ПОМЕЩЕНИЕ ЗА БУТИЛИРАЩА
ЛИНИЯ

АДРЕС

С. БРЕСТОВИЦА, ОБЩ. РОДОПИ, ОБЛ.
ПЛОВДИВСКА,
УПИ ХХХ – 79, 80, 81

СОБСТВЕНИК

„ТОДОРОВ“ АД, ГР. СОФИЯ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„ТОДОРОВ“ АД, ГР. СОФИЯ

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквато и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ.

за контакти:

052/601-702

0888/710-750

velinovkonsult@mail.bg

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1. РЕЗЮМЕ	3
2. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА	4
3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА	5
4. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ	6
5. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ	7
5.1. СРОК И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	8
6. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	8
7. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	8
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА	9
8.1. Метод на вещната стойност.....	9
8.2. Метод на приходната стойност.....	10
8.3. Тежестен метод.....	11
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	11

РЕЗЮМЕ

1. Предмет на оценка: *Определяне пазарна стойност на хотелска база за селски туризъм с енотека и помещение за бутилираща линия*
2. Застроена площ: *470,20 кв.м.*
3. Разгърнатата застроена площ: *1 720,80 кв.м.*
4. Прилежащ парцел: *2 434,50 кв.м.*
5. Вид на конструкцията: *Масивна монолитна*
6. Документ за собственост: *1. Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 133, том 2, рег. № 3759, дело № 334 от 2007 г.*
7. Възложител: *„Тодоров” АД – гр. София*
8. Изпълнител: *“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна с оценител:*
 - *Людмил Иванов Велинов – притежаващ лиценз за оценка на недвижими имоти № 2987*
9. Ефективна дата на оценката: *01.04.2007 г.*
10. Валидност на оценката: *01.10.2007 г.*
11. Фиксинг на БНБ за 1 EUR *1,95583 лв. за едно EUR*
12. Конфиденциалност: *Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.*

II. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА.

**РЕЗУЛТАТ ОТ
ОЦЕНКАТА**

2 970 460 лева

/два милиона деветстотин и седемдесет хиляди четиристотин и шестдесет лева/

В това число помещение за бутилираща линия – 258 930 лв.



/Людмила ВАСИЛОВА/

III. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА



Обект на оценката е хотелска база за селски туризъм „Тодоров”, находящ се в с. Брестовица, УПИ № XXX – 79, 80, 81, в кв. 5 по плана на с. Брестовица.

Оценяваният обект е със следните характеристики:

Хотелска база

Категория на туристическия обект – четири звезди;
Застроена площ – 470,20 кв.м.
Разгърнатата застроена площ – 1 720,80 кв.м.
Конструкция – масивна монолитна;
Година на построяване – 2007;
Техническо състояние – отлично;
Категория на изпълнение – луксозно;

Прилежащи съоръжения и помещения

Ресторант

Капацитет – 40 места + (20 места на открито);
Категория на обект – три звезди;

Прилежащи помещения

Сутерен /кота -6,60/

- > Експозиционен склад за съхранение на вино в неръждаеми съдове;
- > Дегостационанна;
- > Склад за отлежаване на вина в бъчви;
- > Помещения за асансьор и платформа;



Сутерен /кота -3,10 и - 3,30/

- > Склад за бутилирано вино;
- > Енотека;
- > Частна енотека;
- > Котелно;

Партер /кота -+0,00/

- > Вход за хотелска част;
- > Енотека и експедиционен склад;
- > Фоайе, лоби бар;
- > Рецепция и офис;
- > Кухня към ресторанта;
- > Бутилираща линия;
- > Санитарни помещения;



Първи етаж /кота +3,00/

- > Ресторант;
- > Зала презентация;
- > Дегустационна зала;
- > Апартамент № 1 и № 2;
- > Стая № 1 и № 2;

Втори етаж /кота +6,20/

- > Шест броя студия;
- > Четири броя хотелски стаи;
- > Камериерски офис;

Трети етаж /кота +9,20/

- > СПА център с обособено място за изчакване и рецепция;
- > Масаж, козметика, склад, парна баня, хамам, тепидариум, СПА SUITE I и II;



IV. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ

Съгласно *Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 133, том 2, рег. № 3759, дело № 334 от 2007 г. , „ТОДОРОВ” АД, гр. София* е собственик на дворно място, и построената в него хотелска база за селски туризъм е енотека и бутилираща линия.

Граници на дворното място:

- от запад – УПИ XXXII – 88, УПИ XXXIII – 87 и УПИ II – 85;
- от север – УПИ III – 84, УПИ IV – 83, УПИ V – 82, УПИ VI – 78, УПИ VII – 77;
- от изток – УПИ VIII – 76 и УПИ XXVIII – 75;
- от юг – УПИ XXIX – 79 и улица;

Копие от документите, отразяващи правното състояние на оценяваният обект, са приложени към настоящата оценка и представляват неделима част от нея.

V. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Изчислените по – горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световни оценъчни стандарти и се използват същите комплекти от данни и мотивирани решения, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколко настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне и към законовата структура към тази дата, по – късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това препоръчва се валидността на сегашното оценяване да се счита шест месеца, след което сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Оценителя декларира, че:

1. Няма лични интереси и отношение към оценяваният обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка и че същата е извършена чрез най – доброто ниво на професионалните му знания.
2. Лично е извършен оглед на оценяваният обект отвътре и отвън.
3. Нито наемането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършване и е зависимо от изчислените пазарни стойности.
4. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени от оценителя и съдържащи се в доклада е получена от източници, за които се смята, че заслужават доверие.

5. Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е цели без писменото разрешение на автора.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта на “Справедливата пазарна стойност” в съответствие на Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (ПМС, обн. бр. 57 от 11.06.2002 г.) – стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръце на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти. Това предполага най – вероятна цена, за която даден актив може да бъде продаден на конкурентен пазар при всички изискуеми се условия за целта, а именно:

- продавачът и купувачът действат съзнателно;
- добра осведоменост;
- приоритет на собствени интереси;
- липса на каквато и да е принуда;

СРОК И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на оценката е с ограничен срок на валидност – **шест месеца, считано от датата доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия.** След този срок, резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени – ако се окажат същите.

VI. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- части от ЗППОДО, НБЦНИ и други части от действащите закони в Република България
- Наредба за обектите, подлежащи на приватизация
- статистическа информация на строителните материали и видовете работи – “Справочник на цените в строителството”, “Строителен обзор”
- информация за цените на недвижимите имоти – специализирана преса – “Имоти България”

- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове *www.imot.bg*, *www.imot.net*, *www.imotite.com* и други подобни

Предоставени данни от страна на възложителя:

- нотариален акт – 2 бр.;
- удостоверения за категоризация – 2 бр.;

Извършен бе оглед на място за определяне на техническото и експертното становище на оценителският екип относно икономическото и физическото състояние на оценяваният имот.

VII. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Цел на оценката е да се определи пазарната стойност на хотелска база за селски туризъм, енотека и бутиларираща линия. Оценката ще послужи за счетоводни нужди.

Получената стойност по оценката е справедлива пазарна стойност, която може да се постигне при изчакване на най – благоприятен момент за реализация на пазара. При определяне на стойностите са взети предвид пазарните цени към датата на оценката при курс на лева спрямо евро – то (€) по фиксинга на БНБ – 1,95583 лева за едно €

VIII. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА

ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СГРАДАТА

Метод на вещната стойност.

Метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ.

Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Строителни цени на квадратен метър се умножават с допълнителните строителни разходи.

Допълнителните строителни разходи са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект
- разходи за строителен надзор
- разходи за инвеститорски контрол
- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$A_{\text{мор}} = (A/T + A^2/T^2) \times 1/2$$

където:

- А - срока на ползване в години
- Т - нормативният срок на годност в години

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравними, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

Метод на приходната стойност.

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградният фонд и остатъчният срок на ползване.

Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение
- риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.
- административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота
- производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативният срок на годност на отделните видове сгради. (*Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.*)

Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвращаемост и е съобразена с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

Тежестен метод.

При използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани обекти по следната схема:

Вид на използваният метод	
вещен метод	приходен метод
50%	50%

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност на оценяваният обект е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти.

Определената стойност **не включва данък върху добавената стойност** и е валидна за срок от шест месеца, при отсъствието на резки колебания в равнището на цените на недвижимите имоти на пазара.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 11 броя страници и е изготвена в три еднообразни екземпляра, два от които за възложителя и един за изпълнителя.

ВЪЗСТАВНА СТОЙНОСТ

№	показател	мярка	хотел и ресторант
1	Дата на изграждане	ГОД	2007
2	Вид на конструкцията	тип	МОНОЛИТНА
3	Амортизационен срок	ГОД	80
4	Остатъчна експлоатационна годност	ГОД	80
5	Възраст на обекта	ГОД	0
6	Етажност	бр.	4
7	Застроена площ	кв.м.	470,2
8	Разгърнатата застроена площ	кв.м.	1 720,8
9	Височина	м.	3,00
10	Застроен обем	куб.м.	5 162
11	Стойност за изграждане на кв.м.	лева	1 200 лв
12	Допълнителни разходи	%	11,2%
		лева	134 лв
13	Общи инвестиционни разходи	лева	1 334 лв
14	Нова възстановителна стойност	лева	2 296 236 лв

Обезценяване

15	Техническо обезценяване	%	0%
		лева	0 лв
16	Междинна стойност	лева	2 296 236 лв
17	Строителни недостатъци	%	0%
		лева	0 лв
18	Икономическо обезценяване	%	0%
		лева	0 лв
19	Вещна стойност на строителна част	лева	2 296 236 лв

Обобщени показатели

1	Застроена площ	кв.м.	470
2	Разгърнатата застроена площ	кв.м.	1 721
3	Остатъчна експлоатационна годност	ГОД	80
4	Вещна стойност на строителна част	лева	2 296 236 лв
5	Стойност на земя	лева	0 лв
6	Стойност на хотелско оборудване	лева	0 лв
7	Обща стойност	лева	2 296 236 лв

Стойност при използване на вещният метод

2 296 240 лв

Методология

методиката на **Института по приложна европейска икономика Щутгарт, Германия**, адаптирана към специфичните условия на България. Стойността на оценяваните имоти при използването на **вещният метод** е определена при използване на еталон пет (четириетажна търговска сграда) от "*Строителен обзор*" 7/8 от 2004 г., издание на "*Стройексперт СЕК*". Към стойността на еталона са прибавени и допълнителни строителни разходи за строителство и контрол.

Формирането на строителните разходи за проектиране и контрол са:

показател	%	стойност
<i>цена на проект</i>	%	6,6%
<i>добавки за строителен надзор</i>	%	2,2%
<i>добавки за инвеститорски контрол</i>	%	0,9%
<i>други разходи</i>	%	1,5%
обща сума на разходите		11,2%

От получената стойност следва да се извадят разходите, които следва да се направят за премахване на строителните недостатъци в обекта. Строителните недостатъци са определени по експертен път.

№	показател	мярка	хотел и ресторант
1	Бруто площ	кв.м.	1 720,8
2	Приходна площ	кв.м.	1 720,8
3	Годишен приход от дейност	лева	821 781 лв
4	Общо приходи от експлоатация	лева	821 781 лв
5	Разходи за стопанисване	%	45%
		лева	369 801 лв
6	Риск от незаемане на стаи	%	0%
		лева	0 лв
7	Предполагам чист приход	лева	451 979 лв
8	Чист приход (само от сграда)	лева	451 979 лв
9	Година на въвеждане в експлоатация	год.	2007
10	Остатъчна експлоатационна годност	год.	80
11	Лихвена ставка на обекта	%	12%
12	Множител	коэф	8,06
13	Приходна стойност	лева	3 644 678 лв
14	Строителни недостатъци	%	0%
		лева	0 лв
15	Приходна стойност на строителна част	лева	3 644 678 лв

Обобщени показатели

1	Бруто площ	кв.м.	1 721
2	Годишен приход от експлоатация	лева	821 781 лв
3	Лихвена ставка на земята	%	11%
		лева	0 лв
4	Стойност на правото на строеж/земя	лева	0 лв
5	Приходна стойност на строителна част	лева	3 644 678 лв
6	Стойност на хотелско оборудване	лева	0 лв
7	Обща стойност	лева	3 644 678 лв

Стойност при използване на приходният метод
3 644 680 лв

Методология

Приетия коригиран трайно реализиран приход за една година е на база експлоатацията на хотела в рамките на един сезон. Освен основните приходи са включени и приходите от отдаване под наем на помещенията в търговският комплекс, приходи от нощувки извън сезона (Нова година), както и приходи от допълнителни услуги. Разходите за стопанисване включват:

- ▶ производствени разходи, произтичащи от правото на собственост върху имота;
- ▶ разходи по поддръжка на имота, свързани с отстраняване на строителни щети поради износване и остаряване на сградата, влияние на околната среда и други;
- ▶ други разходи

В разходите за стопанисване е калкулиран риска от намаляване приходите в следствие на отказани резервации. Мениджърите на хотелите се стараят да неутрализират загубите от евентуално незаемане на стаите чрез работа с повече от един туроператор. Предстоящите ремонтни и укрепителни работи, отразяват необходимостта собственика да приведе обекта от състоянието в момента на оценката към състоянието на обекта при което би могло да се получи посоченият доход. В тези разходи са включени и разходите за стопанисване, инвеститорски

Приходи от експлоатация на ресторани

годишен приход

приходи леглова база

№	показател	брой	легла/ста #	легла	цена/легло	приходи/ден	активен период	дни в период	застост в %	приход сезон
1	двоини стаи	7	2	14	€ 80	€ 1 120	-	365	65%	€ 132 860
2	апартаменти	7	2	14	€ 140	€ 1 960	-	365	65%	€ 232 505
	общо	14		28		€ 3 080	-	365	65%	€ 365 365

приходи хотел в лева: 714 592 ЛВ

№ показател брой приходи

1 Ресторант, СПА, легостации 1 € 54 805

приходи ресторант в лева: 107 189 ЛВ

ОБЩА СУМА ОТ ЕКСПЛОАТАЦИЯ

€ 426 170

821 781 ЛВ

Страна: България

ТЕЖЕСТНИ МЕТОД

№	Показатели	Параметър	Тежест	Стойност
1	2	3	4	5

1	Получена стойност при използването на вещният метод	лв.	50%	2 296 236 лв
---	---	-----	-----	--------------

Стойността, получена при използването на вещният метод е изведена на база реални стойности на строително - монтажните работи. Влияние върху метода оказват: типа на строителната конструкция, експлоатационната годност на обекта, остатъчната експлоатационна

1. Възможните приходи, които биха се реализирали от обекта при отдаването му под наем, т.е. не се оказва влияние от местоположението на обекта
2. Метода на вещната стойност не отчита реалното пазарно търсене на подобни на оценяваният обект имоти.

2	Получена стойност при използването на приходният метод	лв.	50%	3 644 678 лв
---	--	-----	-----	--------------

Стойността, получена при използването на метода на приходната стойност отразява възможността за реализиране на годишен доход, чрез отдаването на обекта под наем. Данните за наемната цена са получени от база данни и проучения в специализираната преса

1. Техническото състояние на оценяваният обект.
2. Метода на приходната стойност не отчита реалното пазарно търсене на подобни на оценяваният обект имоти.

ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

2 970 460 лв