



FINANCE CONSULT

***Пазарна оценка на Годишната наемна пазарна стойност на хотел
„Св. Иван Рилски – Хотел и Апартаменти”, находящ се в гр. Банско,
ул. „Братя Велеганови” 2770, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ
ПРОПЪРТИС АДСИЦ” съставен от 2 компоненти - твърд/фиксиран
наем и променлив такъв***

Оценителски доклад

11.08.2020 г.

Пламен Данаилов
Управител
Тел.: +359 885 884 474
Имейл: danailov@financeconsult.bg

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



FINANCE CONSULT **Г. ВЪВЕДЕНИЕ**

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

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

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

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

- ✓ Закон за собствеността;
- ✓ Закон за устройство на територията (ЗУТ) и свързаните с него наредби;
- ✓ БДС 163 - 86 - Площи и обеми на сгради;
- ✓ Български стандарти за оценяване.

1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ;

Използвани са предоставените от Възложителя:

- ✓ Нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж на №96, том III, рег. № 2018, дело №493/2006 г.;
- ✓ Скица с виза за проектиране № 1456/26.10.2001 г.;
- ✓ Скица с виза за проектиране № 617/2006 г.;
- ✓ Разрешение за ползване №СТ-12-89/07.02.2008 г., издадено от ДНСК;
- ✓ Предходни оценки за определяне на пазарна стойност на хотел „Св. Иван Рилски – Хотел и Апартаменти”, находящ се в гр. Банско, ул. „Братя Велеганови” 2770, изготвена от "Явлена Импакт" ООД.

Цени на аналози и собствена база данни за:

- ✓ пазара на недвижимите имоти за региона и видове - активност, тенденции, търсене и предлагане;
- ✓ цени на *СМР* за отделните типове строителство от строителни фирми;
- ✓ цени на строителните материали и изделия;
- ✓ Наредба № 9 / 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени.

1.2. ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

- ✓ Курс „Оценители на недвижими имоти” ВИАС;
- ✓ „Недвижима собственост” Ц. Даковски;
- ✓ Курс „Оценители на недвижими имоти” – МТРС;
- ✓ Официални издания на МРРБ, информационни бюлетини;
- ✓ „Оценка на недвижимо имущество” – проф. Алън Милингтън;
- ✓ <http://imoti.bg> ; imoti.net; imoti.info.



FINANCE CONSULT

1.3. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

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

1.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

• **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ, ЕИК: 131457471, представявано от Райчо Николов Дянков, адрес – гр. София, бул. „Черни Врѝх“ №51В.

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

• оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификат №10012050, издаден на 22.08.2011 г. от Камарата на независимите оценители в България. Сертифицирана и като признат европейски оценител, притежаващ сертификат REV-VG/CIAB/2023/2, издаден на 01.12.2018 г. от Европейската организация на независимите оценители;

• **ПРЕДМЕТ:** Експертна оценка на наемна пазарна стойност на обособен обект: хотел „Св. Иван Рилски – Хотел и Апартаменти“, находящ се в гр. Банско, ул. „Братя Велеганови“ 2770.

1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Обект на оценката е намиращият се във ваканционно селище хотел с апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски“,

което е ситуирано в гр. Банско и определяне на пазарен годишен наем на обекта, съставен от 2 компоненти - твърд/фиксиран наем и променлив такъв.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА КВАРТАЛА

Районът, в който е ситуиран оценяваният обект се характеризира със:

- **Застрояване:** Средно и ниско етажно строителство по одобрени квартално-застроителни планове, както и нискоетажно строителство в дворишна регулация.
- **Етажност на сградите:** средно 3-5 етажа.
- **Степен на застрояване:** по градоустройствени планове за регулация и застрояване.
- **Инженерна инфраструктура:** Изградени електро и ВиК мрежи.

гр. Банско

Банско е един от най-популярните курорти в България. Намира се в община Банско, област Благоевград

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Банско се намира на 161 км южно от София, 59 км югоизточно от Благоевград и 6 км южно от Разлог като до града има отлично изградена транспортна инфраструктура.

Има редовни автобусни линии до София, Благоевград, Гоце Делчев и Разлог. Централната автогара е голяма и модерна, разположена е в източния край на града.



FINANCE CONSULT ИСТОРИЯ

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

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

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

ТУРИЗЪМ

Малкият, запазил автентичната си Възрожденска архитектура и атмосфера град, е сгушен в подножието на североизточната част на Пирин планина, в крайната югозападна част на България на 925 м надморска височина, в близост до река Места, под най-високият и най-красивият карст на планината. И през зимата, когато курортът е активен ски център и през лятото, когато предлага възможности за спокойна почивка сред природата, Банско е еднакво атрактивен.

През него годишно преминават над 130 000 туристи, в т.ч. значителен брой чужденци /англичани, холандци, руснаци,

американци и др./ Той е и любимо място на столичани за почивка и развлечения през уикенда. В града живеят около 10 200 души, каго по време на туристическия сезон населението му значително се увеличава.

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

АРХИТЕКТУРА И КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО

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

В града има около 150 паметници на културата, исторически места, музеи на традиционното местно изкуство, църкви. Сред тях по-известни са архитектурният шедьовър - църквата "Св. Троица" с часовниковата кула-камбанария и църквата "Успение Богородично". Интерес представлява и архитектурно-строителния и исторически паметник на културата - къщата-музей на Неофит Рилски. Роден през 1793



FINANCE CONSULT

год, той е патриарха на новобългарското образование и просвета. Великолепна експозиция представя родната къща на поета Никола Вапцаров, превърната в къща – музей.

Градът ежегодно е домакин на различни културни изяви, сред които най-известен е международният летен Джаз-фестивал с участието на популярни изпълнители от страната и чужбина. През хубавите августовски вечери на откритата сцена под купола на пиринското небе се лее джазова музика. Цяла неделя, хиляди фенове и гости от цялата страна се наслаждават на любими мелодии и мирис на бор и цветя, носен от планинския бриз.

ПРИРОДА

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

На около 6 км южно от Банско се намират топлите минерални басейни на с. Добринище. Те са притегателна точка за желаещите да опитат нещо друго освен ските и разходката сред природата. В басейните на открито, пълни с извиращата от земята гореща минерална вода, още веднъж посетителят може да се докосне до уникалната природа на планината. В селото има 17 изворни чешми с температура от 30 до 43 градуса.

Ски курорт

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

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

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

Добринище

Добринище е втора възможност за ски в района. След построяването на лифта, който свързва селото с хижа „Безбог“, Добринище стана вторият по значение зимен курорт в Пирин. Курорта предлага добри условия както за напреднали, така и за



FINANCE CONSULT

начинаещи. Общата дължина на пистите в района е 7 км. В района има също и ски павилион, ски училище за деца и начинаещи, а също и за напреднали. Новият проектът "Добринище ски" предвижда да бъдат изградени ски писти и съоръжения, като общата дължина на трасетата ще е 40 км. Базата за настаняване ще бъде с капацитет 10 хил. туристи. Общата разгъната застроена площ ще е около 300 хил. кв.м. Проектът предвижда още да се построи модерна база за балнеоложки процедури.

"Кулино"

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

2.2. Коронавирус и туризъм

Европейската комисия вече очаква спад на българската икономика със 7%. Това гласи становището на ЕК, след като в пролетната си прогноза тя предвиждаше по-дълбок спад – със 7.2%. Според новата прогноза обаче икономиката на страната ни ще нарасне по-слабо през 2021 г. – с едва 5.3%, докато в пролетната прогноза се очакваше 6% възстановяване.

За разлика от България, Европейският съюз го очаква по-дълбок спад – с 8.3% спрямо предвидения спад от 7.4% през пролетта. Според оценката на ЕК икономиката на ЕС ще отбележи растеж от 5.8% през 2021 г. – по-слаб от очаквания в началото на май.

Според ЕК възстановяването ще се почувства през втората половина на 2020 г., макар че ще остане непълно и неравномерно в различните държави членки.

Миналия месец Световната банка също ревизира прогнозата си за българската икономика, но в посока надолу – за спад с 6.2% спрямо 3.7% през април.

Коронавирус и туризъм: мерките са недостатъчни

Ски зоните в трите големи зимни курорти Банско, Боровец и Пампорово бяха затворени предсрочно заради разпространението на коронавируса и обявеното извънредно положение в страната. Това става ясно от съобщения на концесионерите, публикувани в понеделник. Така на практика зимният туристически сезон е предсрочно прекратен на фона и на сериозния отказ от резервации за хотелите навсякъде в страната.

Мерките, предлагани от изпълнителната власт за стимулирането на българския туристически бранш, са недостатъчни и не този етап са свързани само с ваучери, безплатни чадъри (очевидно само за морските курорти), данъчни облекчения.

Не е сигурно каква точно полза ще донесе един снижен ДДС за туризма (9% вместо 20%), защото мярката ще важи от 1.01.2021г., а браншът е изправен пред изпитание сега, през 2020 г. Накратко, качулката ще се появи чак след дъжда



FINANCE CONSULT

Въведени мерки, за намаляване разпространението на коронавируса, както и липсата на чуждестранни туристи допълнително увеличават страховете и прогнозите на представителите на Бизнесът в Банско за сериозен спад на туристите през 2020 / 2021 година, който в определени хотели може да стигне до 30%, а други въобще и да не отворят.

СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ НА ИМОТА И РАЙОНА:

Обособен обект, хотел „Св. Иван Рилски – Хотел и Апартаменти”, находящ се в гр. Банско, ул. „Братя Велеганови” 2770, както следва:

Св. Иван Рилски Хотел и Апартаменти се намира в най-известния ски-курорт в България - Банско, на 160 км от София. Разположен близо до планината и само на 10 минути път до ски лифта, комплексът се състои от хотелска част, Уелнес център, един от най-големите закрити басейни в града и 4 луксозни апартаментни къщи. Построен в типичния алпийски архитектурен стил, съчетан с традиционни елементи, хотелът е истински рай за търсещите комфорт, спокойствие и разкош. Св. Иван Рилски Хотел и Апартаменти също така предлага 3 ресторанта, включително традиционна българска механа, 2 бара и 3 конферентни зали.

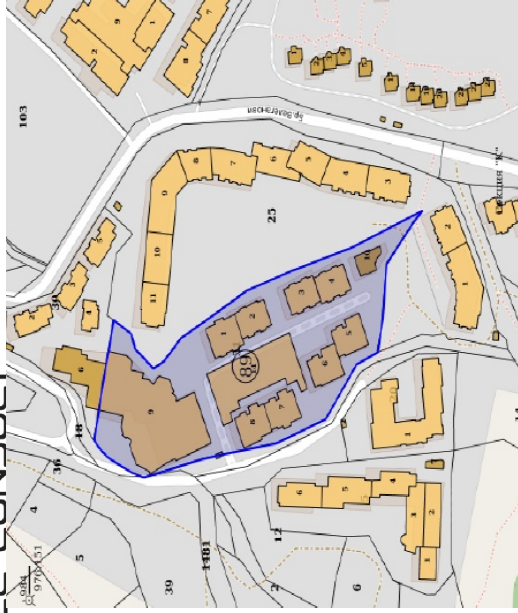
- *Обектът е модерен туристически център, находящ се в един най-посещаваните ни курорти, предлагащ редица услуги, като СПА и уелнес;*
- *сред слабите страни е значителната конкуренция в района, както и големият брой чуждестранни туристи, които може да променят дестинацията си, съгласно своите предпочитания;*

2.3.ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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





Допълнителна информация:

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

1. Подземни нива – три броя, от които:

- първо ниво, разположено на кота – 8,91 м. включващо подземен паркинг с 30 бр. паркоместа, самостоятелна рампа с вход и изход, подземна улица, 8 бр. складови помещения, фойе с асансьори, машинно помещение на асансьорите, две стълбищни клетки и дизел-агрегат;

- второ ниво, разположено на кота –6,19 м. и 6,02 м. включващо подземен паркинг с 26 бр. паркоместа, с директен вход-изход, механа с бар-вина, която има капацитет от 110 места, с осигурен вход за посетители, заедно с кухненски и обслужващи помещения, 6 бр. складови помещения, фойе с асансьори;

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

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

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

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

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



FINANCE CONSULT

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

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

- Паркинги и обслужващи площи – изградени за електрическа, ВиК, ОиВ инсталации, с положена варова мазилка на 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 гипсокартон и каменна облицовка, таванът е окачен и понижен тип „Армстронг” с вградено осветление;

- Спортен и СПА център – помещаващ лоби-бар, релепция, 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 гипсокартон, 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 гипсокартон с декоративни пана, таванът е окачен и понижен тип „Армстронг” с вградено осветление;

- Хотелска част - изградени са електрическа, ВиК, ОиВ инсталации, монтирана е външна дограма от PVC стъклопакет и вътрешни MDF-врати. Подовата настилка в стайте и коридорите е от мокет, а в санитарните възли от теракот, стенното и таванното покритие са от латекс върху гипсокартон в стайте и коридорите, и фаянс в санитарните възли, общите части – коридори и фойейта са с мокет на пода и латекс върху гипсокартон по стени и тавани, Санитарните възли са изпълнени с качествени материали и оборудване;

Забележки:

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

III. ВЕЩНО ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТА

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

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



FINANCE CONSULT

**При изготвяне на оценката е направено допускане, че правосприемството на имуществото е изяснено и няма спорни въпроси, свързани с него.*

IV. ПЛОЩ НА ИМОТА

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

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

V. ОЦЕНКА

5.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за пазарна годишна наемна стойност (Market Rental Value), съставен от 2 компоненти - твърд/фиксиран наем и променлив такъв и подпомогне Възложителя при вземане на управленско решение при отдаване под наем на имота. Заключениеята и предложенията, съдържани се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.

5.2. ВИД НА ОЦЕНКАТА

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

5.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ

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

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

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



FINANCE CONSULT

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

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

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

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

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

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

5.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 11.08.2020 г.

5.5. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

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

- Оценителят, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели;
- Полученото вознаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна;
- Оценката е изготвена от името на **ОЦЕНИТЕЛЯ** и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Оценителят декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станало му известно при изготвянето на този доклад.
- По отношение на вещно-правния статут на обекта, оценката се базира изцяло на предоставените, от Възложителя, документи;



FINANCE CONSULT

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

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

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

5.6. ДОПУСКАНИЯ ПРИ ОЦЕНКАТА

При изготвяне на доклада са направени допускания че:

- ✓ Получената изходна информация е пълна и вярна;
- ✓ Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим;
- ✓ Наемателят ще заплати за предлаганото имущество не повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и степен на използваемост.

5.7. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Използвани са:

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

5.8. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

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

5.9. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД

Първият етап е събиране на информация за действителното състояние и възможностите за експлоатация на недвижимия имот. Експертът е извършил оглед на обекта. Прочувени са данни за района и населеното място. **Вторият етап** включва анализ на събраната информация. Въз основа на информацията, анализа и извършения оглед, оценителят пристъпва към оценката.

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

6.1. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

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



FINANCE CONSULT

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

- сравнителна пазарна стойност на наема за отдаваната площ се формира от средното ценово равнище на наемните стойности за обекти с идентично или подобно функционално предназначение чрез набор от корективни мултипликатори (коэффициенти), отчитащи разликите между типичността на масовия съпоставителен модел и специфичните особености на оценявания обект;

- очакваният срок за успешна реализация на наемна сделка с отдаваната площ в нормално ликвидните пазарни условия на нейната вакантност и при отчитане на формираня, по логиката на предходното приемане, ценови индикатор за потенциална офертна позиция на наемната стойност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на наемни сделки в района, т.е. период с продължителност от 3 до 6 месеца;

Основни Допускания:

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

От извършения анализ може да се направи извод, за всички предлагани хотели за продажба, включително и в гр.

Банско, са с тенденция за намаляване на офертната цена за продажба. Офертните цени на продавани хотели в гр. Банско варира в границите между от 200 до 450 евро / кв.м.

6.2. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

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

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

Съпоставимата норма на нетна печалба се определя на базата на: 1. норма на нетната печалба, която същото лице реализира при съпоставими сделки с независими лица; или норма на нетната печалба, която независими лица реализират при съпоставими сделки.

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



FINANCE CONSULT

неконтролирани цени, метода на пазарните цени и метода на увеличената стойност.

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

1. структура на разходите (отчита се влиянието на фактори, като морално и физическо изхабяване на машините и съоръженията и др.);
2. стопански опит, който зависи от фазата на жизнения цикъл на предприятието (стартиращо предприятие или предприятие, утвърдено на пазара);
3. управленска ефективност (отчита се влиянието на нивото и обхвата на материалните запаси, административните разходи и др.);
4. географски пазар, на който се реализира продуктът или услугата или на който сравняваните лица изпълняват основната си функция;
5. структура на използваните активи (като съотношение материални и нематериални активи);
6. мащаб на дейността;
7. жизнен цикъл на продукта или дейността;
8. условия на сделката;
9. оперативни разходи;
10. значителни различия в размера на нетната печалба при сравняваните лица.

11. конкурентна позиция;

12. наличие на продукти-заместители;

13. продуктова диференциация;

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

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

При прилагане на метода на транзакционната нетна печалба, когато редицата от пазарни стойности се състои от резултати от неконтролирани сделки, за които не е постигната достатъчна степен на съпоставимост, такава редица от пазарни стойности се стеснява чрез прилагане на метода на интерквартилен обхват.

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

Когато резултатът от контролираната сделка попада извън редицата от пазарни стойности, включително след прилагането на чл. 49, се извършва приравняване на този резултат спрямо точка от редицата, която отразява факти и обстоятелства, съответстващи в най-голяма степен на условията



FINANCE CONSULT

при контролираната сделка. Ако такава точка не може да бъде установена, приравняването се извършва спрямо медианата на стойностите в редицата.

Основни Допускания:

Настоящият спад на приходите ще има значително влияние върху стойностите на хотела.

Рязкото намаляване на приходите води до двойно по-рязък спад на намалението на EBITDA, като много хотели изпитват отрицателна EBITDA, независимо дали са затворени или отворени;

Банките кредитори се отдръпват от хотелиерския сектор, като кредиторите отчитат по-неблагоприятните съотношения между заем и стойност и по-високи спредове, което води до по-високи лихвени проценти, ако въобще заемат.

Услугата за продажба на храна и напитки е намаляла и ще намалява.

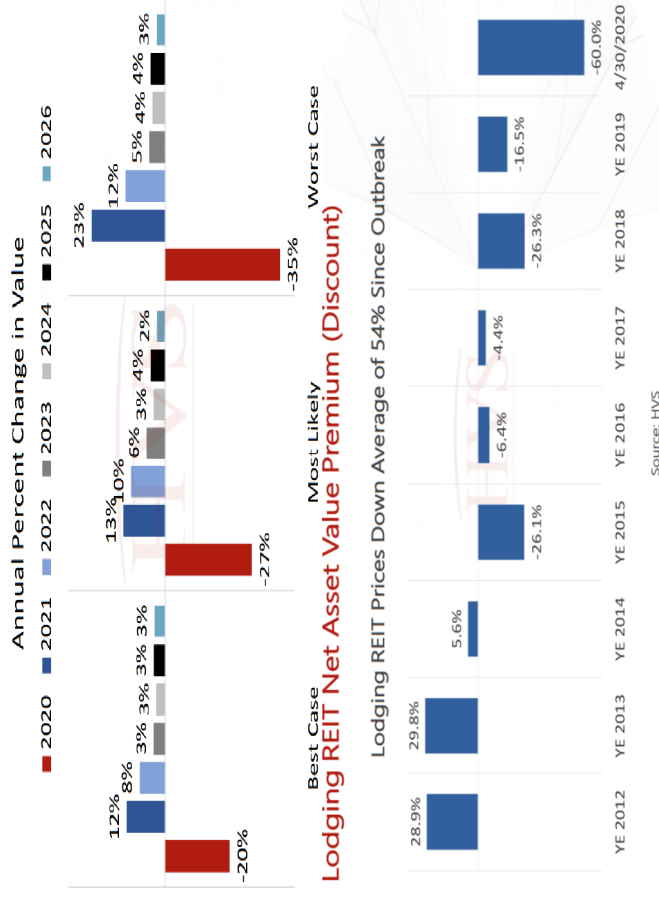
DCF Investment Parameters	
Current Valuation*	Stabilized Valuation
Interest Rate	5%
Loan-to-Value	50%
Equity Yield Rate	16%
Terminal Cap Rate	8.5%
Derived Discount Rate	12%*
Refinancing Year	End of Year 4

*Or All Cash Transaction

В най - добрият сценарий стойността на хотела ще намалее с 20% (към средата 2020 г.) а нивата на EBITDA ще се възстановят до стойностите от 2019 г. през сезон 2023 / 24.

Най - вероятният сценарий стойността на хотела ще намалее с 27% (към средата 2020 г.) а нивата на EBITDA ще се възстановят до стойностите от 2019 г. през сезон 2024 / 25.

Най - лошият сценарий стойността на хотела ще намалее с 35% (към средата 2020 г.) а нивата на EBITDA ще се възстановят до стойностите от 2019 г. през сезон 2025 / 26.





FINANCE CONSULT

1. Общо инвестиционни разходи 15 407 640,00 лева;

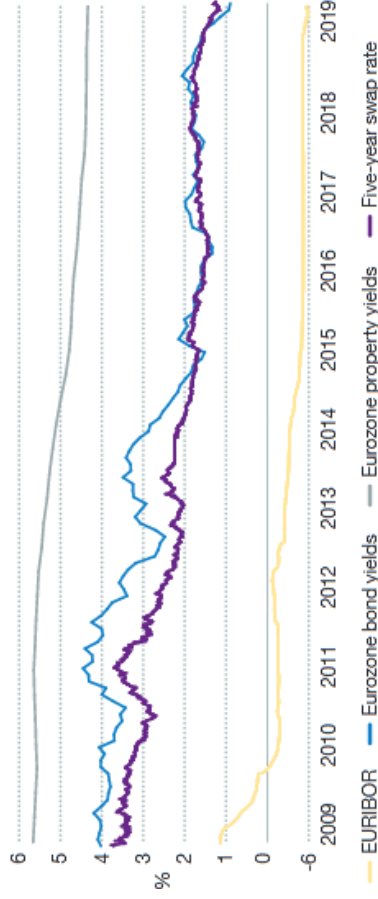
<u>Общо инвестиционни разходи за изграждане на обекта, в т.ч.</u>	<u>15 407 640,00 лв.</u>
Право на строеж	1 866 448,50 лв.
Обзавеждане, вкл. и хотелски стаи	2 457 513,86 лв.
СМР, вкл. Газификация	10 872 082,00 лв.
Допълнително обзавеждане хотел	209 595,00 лв.

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

3. Година на построяване 2008 година;

4. Пазарна изискуема норма на възвръщаемост от инвестиция : 3,9 %, изведен на база следните данни:

Figure 1-7 Eurozone property yields and interest rates, 2010-2019



Source: CBRE, Datastream from Refinitiv, European Central Bank



FINANCE CONSULT

Справка за заетостта по месеци за през 2019 г.:

Банско 2019	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2019
% заетост хотел	59%	62%	25%	18%	24%	29%	21%	29%	31%	19%	24%	46%	32%
бр нощувки	1 888	1 795	792	554	781	915	668	935	957	620	738	1 495	12 138

Нетен годишен наем	370 000 лв.
Дял на прилежащият терен	0 лв.
Нетен годишен наем на обекта	370 000 лв.
Корекционен коефициент за сезонност	0.65
3 месеца в годината с натовареност	80%
9 месеца в годината с натовареност	30%
Средно-претеглена годишна натовареност	32%
Средно-претеглена годишна натовареност на хотели	50%
Коригиран нетен годишен наем за обекта	245 000 лв.

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че годишната наемна пазарна стойност на оценявания имот, към датата на настоящия доклад, а именно 11.08.2020 г. по Метода на приходната стойност възлиза на:

Инвестиционна стойност на имота - сграда + отстъпено право на строеж	15 400 000 лв.
Стойност на прил.терен	0 лв.
Пазарна стойност (приблизително изчислена, само с информативен характер)	9 000 000 лв.
Дата на оценката	2020
Година на въвеждане в експлоатация	2008
Експлоатационна годност (амортизационен срок (in))	70
Остатъчна експлоатационна годност	58
Ефективна възраст (t)	12
Приходна стойност само на сградата	15 400 000 лв.
Обезценявана поради нормално физическо износване	10%
Функционално обезценяване,%	10%
Икономическо обезценяване,%	25%
Приходна стойност на сградата преди отчитане на обезценяването от физическо износване	8 463 714 лв.
Изискуема норма на въвърляемост от целия недвижим имот	3.90%
Изискуема норма на въвърляемост от прил.терен	3.00%
Остатъчна икономическа експлоатационна годност	58 год.
Анонетен фактор	22.9

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

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

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

100 000 лева годишен наем + 10% от приходите над 1 милион лева, но не повече от 245 000 лева.

При промяна на икономическите и здравни условия настоящата стойност може да бъде актуализирана



FINANCE CONSULT

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

Съкращаване на разходите за почистване, пране и други услуги.

Горните изводи са направени на база пазарни изследвания на хотели отдадени за управление на световни известни вериги, чрез изследвания на развитите пазари в Западна Европа, САЩ, както и на хотелски комплекси в световно известни дестинации публикувани от Hotel Valuation Service и PWC.



FINANCE CONSULT

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ВЪЗМОЖНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИМОТА

Оценявайки пазарните и икономическите условия на територията на района в момента:

➤ спад на туристическия пазар и все по-осезаемо търсене на допълнителни услуги, предлагани от оценявания хотелски комплекс и апартаменти;

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

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

100 000 лева годишен наем + 10% от приходите над 1 милион лева, но не повече от 245 000 лева. Горните изводи са на база на пазарни данни от отдавани за управление хотели.

- **Оценителският доклад е изготвен на 19 страници и е приложен в 2 бр.**



Управител:
Пламен Данайлов/

