

МОТИВИРАН ДОКЛАД

за целесъобразността и условията на предложена сделка, отговаряща на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за покупка на 100% от акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059, което дружество ще изпълнява качеството на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС

Уважаеми акционери,

В изпълнение на изискванията на чл. 28, ал. 2, изр. второ от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и чл. 114а, ал. 1 от Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) представяме пред Вас настоящият Мотивиран доклад за целесъобразността и условията на проектна сделка на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ЕИК: 148031273, покриваща изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, съгласно нормата на чл. 33 от Наредба № 2 на КФН.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК – покупка на 100% от акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059, което дружество ще изпълнява качеството на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите, за овластяване на Съвета на директорите и представителите на дружеството да извършат тази сделка.

Чрез настоящия доклад членовете на Съветът на директорите считат, че се осигурява максимална прозрачност и яснота за предстоящата покупка на 100% от акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059, което дружество ще изпълнява качеството на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща:

Описание на предложената сделка: „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ купува 100% от акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059, което дружество ще изпълнява качеството на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Притежаването на акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД отговаря на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС и същото ще може да се определи, като специализирано дружество.

Предмет на предложената сделка: акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059.

Стойност на предложената сделка: 18 900 000 лв.

В чия полза се извършва сделката: Сделката се извършва в полза на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Предложената цена за покупка на 100% от акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД е по-ниска от пазарната им цена. „СУПЕР БОРОВЕЦ

ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ очаква в рамките на до няколко туристически сезона „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД да развива пълноценна доходоносна дейност.

Други съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща:

Искането за даване на овластително решение се конструира при условията на чл. 114а, ал. 7, изречение второ от ЗППЦК и без посочването на конкретна насрещна страна, поради което се прилагат праговете за сделки с участието на заинтересовани лица.

Поради не посочването на конкретна насрещна страна не е възможно да бъде определено наличие или липса на случаи по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК.

Заинтересовани лица: Поради не посочването на конкретна насрещна страна не е възможно да бъде определено наличие или липса на заинтересовани лица, поради което се прилагат праговете за сделки с участието на заинтересовани лица.

Към момента на предварителната договорка за закупуването на „Хотел Мурсалица“ АД, гр. София, дружеството е собственост на „Астера Първа Банско“ АД. Ако след овластяването, изисквано с настоящият доклад, „Хотел Мурсалица“ АД е собственост на „Астера Първа Банско“ АД, а не на друго дружество или физическо лице няма да са налице заинтересовани лица. Съществува договор за покупко-продажба на недвижими имоти, сключен на 12.06.2017 г между ДСИЦ и „Астера Първа Банско“ АД, по който ДСИЦ е заплатило парична сума (аванс за придобиване на имотите апортирани в „Хотел Мурсалица“ АД) в размер на 11 331 666.66 лв. Към настоящия момент този договор не е финализиран. Тази предходна договореност е в полза на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, защото даваше възможност на дружеството да придобие имотите, които сега са апортирани в „Хотел Мурсалица“ АД и за които ръководството на дружеството има очаквания в рамките на до няколко туристически сезона „Хотел Мурсалица“ АД да развива пълноценна доходоносна дейност.

Пазарна оценка на предложените за покупка акции на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059, съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК и чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС е 18 944 800 лв. Приложено представяме Пазарна оценка от независим оценител (Даниел Йорданов Хаджиатанасов рег. номер 500100839 от 16.10.2019 г.) възложена за изпълнение от „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Не ни е известно участието на член на СД при съставянето на настоящият доклад, който да може да наруши чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК

Стойност на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100г от ЗППЦК:

**Стойност на активите, съгласно счетоводен баланс към 31.12.2021 г. (одитиран):
89 281 хил. лв.**

**Стойност на активите, съгласно счетоводен баланс към 30.09.2022 (неодитиран):
90 263 хил. лв.**

2 на сто от по-ниската стойност: 1 786 хил. лв.


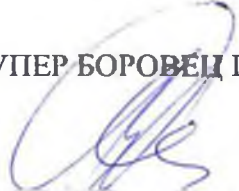
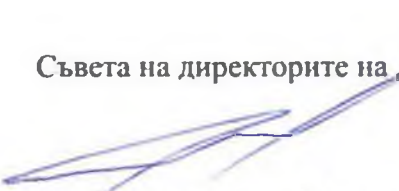
Описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка: Прогнозираните икономически ползи и пряката икономическата изгода за „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се реализира от разликата в покупната и пазарната цена. Покупката на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС е част от разрешените дейности за дружеството със специална инвестиционна дейност, с което се доказва целесъобразност на проектната сделка.

Основния актив на „Хотел Мурсалица“ е обект на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, сключен на 12.06.2017 г между ДСИЦ и „Астера Първа Банско“ АД, по който ДСИЦ е заплатило парична сума (аванс за придобиване на същите имоти) в размер на 11 331 666.66 лв. Към настоящия момент този договор не е финализиран. Видно от представена оценка за пазарна стойност на капитала на „Хотел Мурсалица“ АД от 07.11.2022 г., недвижимите имоти предмет на предварителния договор от 2017 г. на ДСИЦ са с стойности към 13.10.2022 г. общо в размер на 13 603 800.00 лв.

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ вече е заплатило 83.30% от определената с пазарната оценка от 07.11.2022 г. стойност на имотите, обект на предварителния договор от 2017 г., сключен между ДСИЦ и „Астера Първа Банско“ АД (правоприемник). Цитираните имоти представляват и са основна част от капитала на „Хотел Мурсалица“ АД, предвид апортирането им от „Астера Първа Банско“ АД през месец октомври 2022 г.

Ако бъде дадено овластяването и насрещната страна е „Астера Първа Банско“ АД, е възможно нетиране и дружеството ще заплати разликата от 18 900 000 лв. и платеното вече 11 331 666.66 лв.

Съвета на директорите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:


Красимир Стоянов Стоянов Розалия Георгиева Калвакова Вилиана Петрова Божилова

06.01.2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие от пазарна оценка.

ОЦЕНКА

за

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

КАПИТАЛА НА

ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД,
ЕИК 204373059

07.11.2022 г.

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059

РЕЗЮМЕ

КЪМ ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:	СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 148031273
ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:	ДАНИЕЛ ЙОРДАНОВ ХАДЖИАТАНАСОВ, независим оценител на недвижими имоти – Рег. № 100102088 от 12.12.2011 г., независим оценител на машини и съоръжения – Рег. № 300100707 от 16.05.2011 г., независим оценител на търговски предприятия и вземания – Рег. № 500100839 от 16.10.2019 г.
ОБЕКТИ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:	КАПИТАЛЪТ НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059
ЗАДАЧИ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:	Определяне на пазарна стойност на търговското предприятие
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:	Да послужи за нуждите на възложителя
ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:	07.11.2022 г.

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА НА
ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059
ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ
ОПРЕДЕЛЯМ НА
18 944 800 (осемнадесет милиона деветстотин
четиридесет и четири хиляди и осемстотин) лева.

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100839 от 16.10.2019 год.
Даниел Йорданов Хаджиатанасов

07.11.2022 г.

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102088 от 12.12.2011 год.
Даниел Йорданов Хаджиатанасов

ОЦЕНИТЕЛ:
/Даниел Хаджиатанасов/

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100707 от 16.05.2011 год.
Даниел Йорданов Хаджиатанасов

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ЕКСПЕРТИЗАТА

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 148031273

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ:

ДАНИЕЛ ЙОРДАНОВ ХАДЖИАТАНАСОВ, независим оценител на търговски предприятия и вземания към КНОБ – Рег. № 500100839 от 16.10.2019 г., независим оценител на недвижими имоти към КНОБ – Рег. № 100102088 от 12.12.2011 г., независим оценител на машини и съоръжения към КНОБ – Рег. № 300100707 от 16.05.2011 г.

3. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Определяне на пазарна стойност на капитала на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059

4. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:

Експертното становище е изготвено за нуждите на възложителя.

5. БАЗА ЗА СТОЙНОСТТА:

„Стойност“ за целите на оценяването на обекти/активи представлява становище на независим оценител, изразяващо 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.

При извършването на настоящата оценка се изхожда от концепцията за определяне на „Пазарна стойност“ на оценяваните обекти.

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 пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

=====

Пазарна стойност – оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

6. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:

За изпълнение задачата на оценката, експертизата прилага метода на чистата стойност на активите за оценка капитала на дружеството, метода на вещната стойност в комбинация с метода на посредственото сравнение при преоценка на притежаваните от дружеството активи:

Методът Чиста стойност на активите се характеризира с преизчисляване на баланса на оценяваното предприятие. Всички активи, пасиви и капитали се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност.

Метод на вещната стойност – Стойността на сградите и обектите, определена на база разходите за тяхното изграждане и допълнителни разходи по строителството, приспадане на амортизационни отчисления от възраст и повреди и прибавяне на стойността на земята или правото на строеж.

Методът на посредственото сравнение – отчита в най-висока степен търсенето и предлагането, характерни за пазарната икономика. Той се базира на информация за действително проведени продажби или на оферти за продажба на сходни имоти, с отчитане на евентуалните отклонения в качествата на оценявания обект спрямо сходните такива.

7. ЕФЕКТИВНА ДАТА, СРОК И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

Оценката се извършва към 13.10.2022 г. и има валидност шест месеца от тази дата при условие, че в периода на валидност няма да настъпят съществени изменения в икономиката на Република България.

8. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

- Български стандарти за оценяване от 2018 г.
- Оборотна ведомост на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059 към 13.10.2022 г.
- Оценки на непарични вноски в капитала на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД
- Интернет
- Методики и анализи за оценка на подобни активи.

II. ФАКТИЧЕСКИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТЪРГОВСКОТО ПРЕДПРИЯТИЕ:

1. ОБЩИ ДАННИ:

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059 е дружество с ограничена отговорност, вписано в ТР на 13.12.2016 г. със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Оборище, ул. "Врабча" № 8. Предмет на дейност на дружеството: Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е с регистриран капитал от 18 814 400 лева, разпределени в 18 814 400 обикновени акции по 1 лев.

2. ОПИСАНИЕ НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО:

Към 13.10.2022 г. Дружеството разполага със следните активи и пасиви:

Активи	Балансова стойност към 13.10.2022 г. в лв	Задължения	Балансова стойност към 13.10.2022 г. в лв
Земя	1 069 916,00 лв.	Задължения към доставчици	19 384,15 лв.
Сгради	17 449 299,52 лв.	Други задължения	9 143,28 лв.
Машини и съоръжения	53 294,65 лв.		
Разходи за придобиване на ДМА	860,00 лв.		
Други ДНМА	477,81 лв.		
Вземания от клиенти	7 566,08 лв.		
ДДС за възстановяване	7,50 лв.		
Вземания от лихви	12 944,25 лв.		
Отсрочени данъци	12 426,89 лв.		
Парични средства	84 101,37 лв.		
Обща сума на активите:	18 690 894,07 лв.	Обща сума на пасивите:	28 527,43 лв.

ДМА на дружеството включват недвижими имоти и машини и съоръжения. Недвижимите имоти представляват две почивни бази - хотели в к.к. Пампорово, включващи следните имущества:

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

- Поземлен имот с идентификатор 67653.1.19, ведно със 77 броя самостоятелни обекти в изградената в поземления имот сграда с идентификатор 67653.1.19.1, представляваща хотел „Мурсалица“, изградена през 2009 г. Активите са придобити от дружеството като непарична вноска през 2016 г.
- Поземлен имот с идентификатор 58517.37.24, ведно с изградената в поземления имот сграда с идентификатор 58517.37.24.2, представляваща почивна база. Активите са придобити от дружеството като непарична вноска през 2022 г.

Машините и съоръженията представляват част от оборудването на почивните бази.

III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ:

Определяне на пазарната стойност на дяловете по метода на чистата стойност на активите:

При този метод ползата от притежаване на дял от дадено предприятие се оценява чрез пазарната стойност на активите му, а самият метод произлиза от основното равенство на счетоводния баланс, съгласно което собственият капитал на едно предприятие е равен на разликата между стойността на неговите активи и стойността на дълга.

Методът на чистата стойност на активите, се използва за оценка на предприятия, за които стойността е преди всичко сума от стойностите на техните вложения, активи и пасиви. Методът Чиста стойност на активите се характеризира с преизчисляване на баланса на оценяваното предприятие. Всички активи, пасиви и капитали се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност.

Алгоритъм на прилагане:

1. Оценка на всеки от съставните активи, които са част от оценяваното предприятие, като се използват подходящи подходи и методи за оценяване
2. Оценка на всеки от съставните пасиви, които са част от оценяваното предприятие, като се използват подходящи подходи и методи за оценяване.
3. Сумиране на стойностите на коригираните активи и пасиви, за да се получи стойността на оценяваното предприятие като разлика между тях.

1.1. Оценка - Определяне на коригирана балансова (пазарна) стойност на активите на дружеството към 13.10.2022 г.:

Притежаваните от ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД недвижими имоти имат следните балансови стойности:

Активи	Балансова стойност към 13.10.2022 г. в лв.
Земя с идентификатор 67653.1.19	253 100,00 лв.
Земя с идентификатор 58517.37.24	816 816,00 лв.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

Активи	Балансова стойност към 13.10.2022 г. в лв.
Сграда с идентификатор 67653.1.19.1	4 662 315,52 лв.
Сграда с идентификатор 58517.37.24.2	12 786 984,00 лв.
Обща стойност на активите:	18 519 215,52 лв.

Поземлен имот с идентификатор 58517.37.24, ведно с изградената в поземления имот сграда с идентификатор 58517.37.24.2 са придобити през м. 10'2022 г. под формата на непарична вноска, за която е изготвена пазарна оценка по реда на чл. 72 от ТЗ и с определената в нея стойност са заприходени в баланса на дружеството. Следователно, балансовата стойност на тези активи съответства на пазарната им стойност.

Поземлен имот с идентификатор 67653.1.19, ведно със 77 броя самостоятелни обекти в изградената в поземления имот сграда с идентификатор 67653.1.19.1, представляваща хотел „Мурсалица“, са придобити от дружеството като непарична вноска през 2016 г. В тази връзка, експертизата определя пазарна стойност на активите, както следва:

1.1. Определяне на стойността на земята по метода на посредственото сравнение:

№ по ред	Вид и местоположение на аналога	Площ в кв. м	Предлагана цена в €	Цена на м2	Източник на информация
1	Парцел в к.к Пампорово	5230	261 500	50,00 €	imot.bg
2	Парцел в к.к Пампорово	9200	487 600	53,00 €	imot.bg
3	Парцел в к.к Пампорово	7028	419 000	59,62 €	imot.bg
Средна стойност на 1 кв. м от анализите				54,21 €	

Притежаваният от дружеството имот е с площ от 2 352 кв. м. Следователно, пазарната стойност на имота е 2 352 кв. м X 54,21 €/кв. м X 1,95583 лв./€ = 249 372,08 лв. или **кръгло 249 400 лв.**

1.2. Определяне на стойността на 77 броя самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 67653.1.19.1:

1.2.1. По метода на вещната стойност

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

Площ в кв. м	1,00
Производствена цена на кв. м.	863,52 лв.
Производствена стойност	863,52 лв.
Допълнителни разходи по строителството	5,00%
Стойност на допълнителните разходи	43,18 лв.
Обезценяване поради овехтяване	9,45%
Стойност на обезценяване поради овехтяване	81,56 лв.
Стойност на 1 кв. м от обекта	825,13 лв.
Строителни недостатъци и повреди	10,00%
Стойност на строителни недостатъци и повреди	82,51 лв.
Стойност на 1 кв. м по метода на вещната стойност	742,62 лв.

1.2.2. По метода на посредственото сравнение:

№ по ред	Вид и местоположение на аналога	Площ в кв. м	Предлагана цена в €	Цена на м2	Източник на информация
1	Хотел в к.к. Пампорово	3423	1 270 000	371,02 €	alo.bg
2	Хотел в к.к. Пампорово	6000	3 100 000	516,67 €	alo.bg
3	Хотел в к.к. Пампорово	2823	1 500 315	531,46 €	alo.bg
4	Хотел в к.к. Пампорово	7348	4 400 000	598,80 €	alo.bg
Средна стойност на 1 кв. м от аналозите				504,49 €	
Корекционен коефициент				0,90	
Стойност на 1 кв. м по метода на посредственото сравнение				888,02	

1.2.3. Определяне на пазарната стойност на самостоятелните обекти чрез претегляне на изведените единични стойности по двата метода в съотношение 05:95:

№	Идентификатор	ЗП в кв.м	Общи части в кв.м	РЗП в кв.м	Стойност на 1 кв. м (в лева)	Стойност на обекта
1	67653.1.19.1.1	433,00	139,08	523,93	880,75	461 452,62 лв.
2	67653.1.19.1.2	83,90		674,28	880,75	593 873,75 лв.
3	67653.1.19.1.3	167,30				
4	67653.1.19.1.4	284,00				
5	67653.1.19.1.5	75,20	15,79	90,99	880,75	80 139,66 лв.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

№	Идентификатор	ЗП в кв.м	Общи части в кв.м	РЗП в кв.м	Стойност на 1 кв. м (в лева)	Стойност на обекта
6	67653.1.19.1.6	65,20	0,00	65,20	880,75	57 425,06 лв.
7	67653.1.19.1.7	9,00	0,00	9,00	880,75	7 926,77 лв.
8	67653.1.19.1.8	47,70	10,02	57,72	880,75	50 837,03 лв.
9	67653.1.19.1.9	444,70	146,96	591,66	880,75	521 105,99 лв.
10	67653.1.19.1.10	12,00	2,52	14,52	880,75	12 788,53 лв.
11	67653.1.19.1.11	11,60	2,44	14,04	880,75	12 365,76 лв.
12	67653.1.19.1.12	30,30	6,36	36,66	880,75	32 288,38 лв.
13	67653.1.19.1.13	27,30	5,81	33,11	880,75	29 161,71 лв.
14	67653.1.19.1.14	27,30	5,81	33,11	880,75	29 161,71 лв.
15	67653.1.19.1.15	27,40	33,29	60,69	880,75	53 452,87 лв.
16	67653.1.19.1.16	57,90	11,86	69,76	880,75	61 441,29 лв.
17	67653.1.19.1.17	25,30	5,48	30,78	880,75	27 109,56 лв.
18	67653.1.19.1.18	32,10	6,82	38,92	880,75	34 278,88 лв.
19	67653.1.19.1.19	10,20	2,20	12,40	880,75	10 921,33 лв.
20	67653.1.19.1.20	128,20	26,92	155,12	880,75	136 622,32 лв.
21	67653.1.19.1.21	141,00	29,61	170,61	880,75	150 265,17 лв.
22	67653.1.19.1.22	36,70	7,76	44,46	880,75	39 158,25 лв.
23	67653.1.19.1.23	29,00	6,00	35,00	880,75	30 826,34 лв.
24	67653.1.19.1.24	57,90	11,86	69,76	880,75	61 441,29 лв.
25	67653.1.19.1.26	31,40	6,50	37,90	880,75	33 380,52 лв.
26	67653.1.19.1.27	64,10	13,24	77,34	880,75	68 117,39 лв.
27	67653.1.19.1.28	26,80	5,67	32,47	880,75	28 598,03 лв.
28	67653.1.19.1.29	27,10	5,71	32,81	880,75	28 897,49 лв.
29	67653.1.19.1.30	54,20	11,45	65,65	880,75	57 821,40 лв.
30	67653.1.19.1.31	54,20	11,45	65,65	880,75	57 821,40 лв.
31	67653.1.19.1.32	54,00	11,28	65,28	880,75	57 495,52 лв.
32	67653.1.19.1.33	50,20	10,61	60,81	880,75	53 558,56 лв.
33	67653.1.19.1.34	63,20	13,11	76,31	880,75	67 210,22 лв.
34	67653.1.19.1.35	53,80	11,21	65,01	880,75	57 257,72 лв.
35	67653.1.19.1.36	31,70	6,66	38,36	880,75	33 785,66 лв.
36	67653.1.19.1.37	31,70	6,66	38,36	880,75	33 785,66 лв.
37	67653.1.19.1.38	10,20	2,20	12,40	880,75	10 921,33 лв.
38	67653.1.19.1.39	36,70	7,76	44,46	880,75	39 158,25 лв.
39	67653.1.19.1.40	29,10	6,10	35,20	880,75	31 002,49 лв.
40	67653.1.19.1.43	32,00	6,72	38,72	880,75	34 102,73 лв.
41	67653.1.19.1.44	64,20	13,34	77,54	880,75	68 293,54 лв.
42	67653.1.19.1.45	32,40	6,98	39,38	880,75	34 684,03 лв.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

№	Идентификатор	ЗП в кв.м	Общи части в кв.м	РЗП в кв.м	Стойност на 1 кв. м (в лева)	Стойност на обекта
43	67653.1.19.1.46	32,50	7,08	39,58	880,75	34 860,18 лв.
44	67653.1.19.1.47	59,80	12,32	72,12	880,75	63 519,87 лв.
45	67653.1.19.1.48	60,00	12,51	72,51	880,75	63 863,36 лв.
46	67653.1.19.1.49	62,10	12,80	74,90	880,75	65 968,36 лв.
47	67653.1.19.1.50	60,50	12,59	73,09	880,75	64 374,20 лв.
48	67653.1.19.1.51	67,00	14,07	81,07	880,75	71 402,60 лв.
49	67653.1.19.1.52	53,80	11,21	65,01	880,75	57 257,72 лв.
50	67653.1.19.1.53	31,70	6,66	38,36	880,75	33 785,66 лв.
51	67653.1.19.1.54	31,70	6,66	38,36	880,75	33 785,66 лв.
52	67653.1.19.1.55	10,20	10,20	20,40	880,75	17 967,35 лв.
53	67653.1.19.1.56	29,50	6,26	35,76	880,75	31 495,71 лв.
54	67653.1.19.1.57	25,00	5,35	30,35	880,75	26 730,84 лв.
55	67653.1.19.1.60	30,50	6,43	36,93	880,75	32 526,19 лв.
56	67653.1.19.1.62	32,40	6,98	39,38	880,75	34 684,03 лв.
57	67653.1.19.1.63	32,50	7,08	39,58	880,75	34 860,18 лв.
58	67653.1.19.1.64	65,00	13,60	78,60	880,75	69 227,14 лв.
59	67653.1.19.1.65	65,20	13,80	79,00	880,75	69 579,44 лв.
60	67653.1.19.1.66	63,20	13,11	76,31	880,75	67 210,22 лв.
61	67653.1.19.1.67	60,50	12,59	73,09	880,75	64 374,20 лв.
62	67653.1.19.1.68	67,00	14,07	81,07	880,75	71 402,60 лв.
63	67653.1.19.1.71	31,70	6,66	38,36	880,75	33 785,66 лв.
64	67653.1.19.1.72	10,20	2,20	12,40	880,75	10 921,33 лв.
65	67653.1.19.1.74	25,00	5,35	30,35	880,75	26 730,84 лв.
66	67653.1.19.1.77	28,70	5,95	34,65	880,75	30 518,07 лв.
67	67653.1.19.1.78	62,30	12,95	75,25	880,75	66 276,62 лв.
68	67653.1.19.1.79	32,40	6,98	39,38	880,75	34 684,03 лв.
69	67653.1.19.1.80	32,50	7,08	39,58	880,75	34 860,18 лв.
70	67653.1.19.1.81	65,00	13,60	78,60	880,75	69 227,14 лв.
71	67653.1.19.1.82	65,20	13,80	79,00	880,75	69 579,44 лв.
72	67653.1.19.1.83	56,20	11,70	67,90	880,75	59 803,09 лв.
73	67653.1.19.1.84	52,50	10,92	63,42	880,75	55 857,32 лв.
74	67653.1.19.1.85	56,10	11,60	67,70	880,75	59 626,94 лв.
75	67653.1.19.1.86	49,80	10,47	60,27	880,75	53 082,95 лв.
76	67653.1.19.1.87	31,70	6,66	38,36	880,75	33 785,66 лв.
77	67653.1.19.1.89	10,20	2,20	12,40	880,75	10 921,33 лв.
	ОБЩО:			5 618,46 лв.		4 948 472,34 лв.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

Следователно, притежаваните от ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД недвижими имоти имат следните коригирани стойности:

Активи	Балансова стойност към 13.10.2022 г. в лв.	Коригирана стойност към 13.10.2022 г.
Земя с идентификатор 67653.1.19	253 100,00 лв.	249 400,00 лв.
Земя с идентификатор 58517.37.24	816 816,00 лв.	816 816,00 лв.
Сграда с идентификатор 67653.1.19.1	4 662 315,52 лв.	4 948 472,34 лв.
Сграда с идентификатор 58517.37.24.2	12 786 984,00 лв.	12 786 984,00 лв.
Обща стойност на активите:	18 519 215,52 лв.	18 801 672,34 лв.

Останалите дълготрайни активи на дружеството се оценят по тяхната балансова стойност.

Краткотрайните активи на дружеството са оценени по тяхната номинална стойност.

2. Оценка на всеки от съставните пасиви: Пасивите на дружеството са оценени по тяхната номинална стойност.

3. Сумиране на стойностите на коригираните активи и пасиви, за да се получи стойността на оценяваното предприятие като разлика между тях:

Активи	Коригирана стойност към 13.10.2022 г.	Задължения	Коригирана стойност към 13.10.2022 г.
Земя	1 066 216,00 лв.	Задължения към доставчици	19 384,15 лв.
Сгради	17 735 456,34 лв.	Други задължения	9 143,28 лв.
Машини и съоръжения	53 294,65 лв.		
Разходи за придобиване на ДМА	860,00 лв.		
Други ДНМА	477,81 лв.		

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059**

Активи	Коригирана стойност към 13.10.2022 г.	Задължения	Коригирана стойност към 13.10.2022 г.
Вземания от клиенти	7 566,08 лв.		
ДДС за възстановяване	7,50 лв.		
Вземания от лихви	12 944,25 лв.		
Отсрочени данъци	12 426,89 лв.		
Парични средства	84 101,37 лв.		
Обща сума на активите:	18 973 350,89 лв.	Обща сума на пасивите:	28 527,43 лв.

Обща сума на активите към 13.10.2022 г. в лв..	Обща сума на пасивите към 13.10.2022 г. в лв..	ЧСА към 13.10.2022 г. в лв..
18 973 350,89 лв.	28 527,43 лв.	18 944 823,46 лв.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ:

18 944 800 (осемнадесет милиона деветстотин четиридесет и четири хиляди и осемстотин) лева.

IV. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

**ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА НА
ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059
ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ
ОПРЕДЕЛЯМ НА
18 944 800 (осемнадесет милиона деветстотин
четиридесет и четири хиляди и осемстотин) лева.**

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059

V. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ :

Използвани са утвърдени методи за оценяване, съгласно Български Стандарти за оценяване от 2018 г.

Оценката е направена по информация и документация, предоставени от Възложителя, както и от публично достъпни източници, за достоверността на които оценителят не носи отговорност.

Оценката е направена по съвест.

Тази оценка е валидна за посочения срок и предназначението си.

Настоящата експертна оценка е от дванадесет страници и се придружава от копие от Сертификат за правоспособност на оценителя.

VI. ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 21(1) ЗНО:

Оценителят декларира, че:

не е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

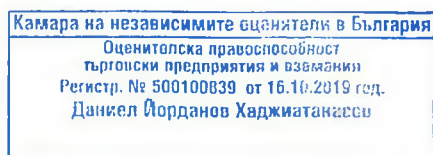
не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

той или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

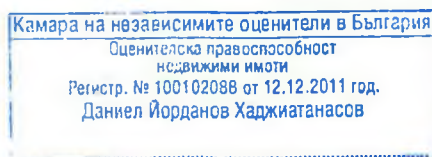
към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

07.11.2022 г.

Оценител и декларатор:



/Даниел Хаджиатанасов/





КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100839 от 16 октомври 2019 год.

ДАНИЕЛ ЙОРДАНОВ ХАДЖИАТАНАСОВ

роден на 19 октомври 1971 год. в гр. Бургас, община Бургас

**ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 142 от 27-28 август 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дарменджиева

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102088 от 12 декември 2011 год.

ДАНИЕЛ ЙОРДАНОВ ХАДЖИАТАНАСОВ

роден на 19 октомври 1971 год. в гр. Бургас, община Бургас

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 47 от 06.12.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмил Симова

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100707 от 16 май 2011 год.

ДАНИЕЛ ЙОРДАНОВ ХАДЖИАТАНАСОВ

роден на 19 октомври 1971 год. в гр. Бургас, община Бургас

ЗА ОЦЕНКА

на машини и съоръжения

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 23 от 03.05.2011 год. от Управителния съвет на КНОб**



Людмил Симов

Председател на УС на КНОб