

**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

<b>ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:</b>	СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 148031273
<b>ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:</b>	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.
<b>ОБЕКТИ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:</b>	КАПИТАЛЪТ НА ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, ЕИК 204373059
<b>ЗАДАЧИ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:</b>	Определяне на пазарна стойност на търговското предприятие
<b>ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:</b>	Да послужи за нуждите на възложителя
<b>ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:</b>	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.

07.11.2022 г.

ОЦЕНИТЕЛ: .....  
/Даниел 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.		
<b>Обща сума на активите:</b>	<b>18 690 894,07 лв.</b>	<b>Обща сума на пасивите:</b>	<b>28 527,43 лв.</b>

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**

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

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:**

<b>№ по ред</b>	<b>Вид и местоположение на аналога</b>	<b>Площ в кв. м</b>	<b>Предлагана цена в €</b>	<b>Цена на м2</b>	<b>Източник на информация</b>
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**

<b>№</b>	<b>Идентификатор</b>	<b>ЗП в кв.м</b>	<b>Общи части в кв.м</b>	<b>РЗП в кв.м</b>	<b>Стойност на 1 кв. м (в лева)</b>	<b>Стойност на обекта</b>
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.
	<b>ОБЩО:</b>			<b>5 618,46 лв.</b>		<b>4 948 472,34 лв.</b>

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:

<b>Активи</b>	<b>Балансова стойност към 13.10.2022 г. в лв.</b>	<b>Коригирана стойност към 13.10.2022 г.</b>
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.
<b>Обща стойност на активите:</b>	<b>18 519 215,52 лв.</b>	<b>18 801 672,34 лв.</b>

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:

<b>Активи</b>	<b>Коригирана стойност към 13.10.2022 г.</b>	<b>Задължения</b>	<b>Коригирана стойност към 13.10.2022 г.</b>
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**

<b>Активи</b>	<b>Коригирана стойност към 13.10.2022 г.</b>	<b>Задължения</b>	<b>Коригирана стойност към 13.10.2022 г.</b>
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.		
<b>Обща сума на активите:</b>	<b>18 973 350,89 лв.</b>	<b>Обща сума на пасивите:</b>	<b>28 527,43 лв.</b>

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

**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/