

МОТИВИРАН ДОКЛАД

за целесъобразността и условията на предложена сделка, отговаряща на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за продажбата на 100% от дяловото участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД с ЕИК 203817664, при изпълнение на изискванията на чл. 28, ал.4 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 – продажбата на 100% от дяловото участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД с ЕИК 203817664, 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 продажбата на 100% от дяловото участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД от страна на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

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 продава 100% от дяловото участие в специализираното си дружество „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД с ЕИК 203817664. Притежаването на дяловете от капитала на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД отговаря на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС и същото се определя, като специализирано дружество.

Предмет на предложената сделка: дялове издадени от дружеството „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД с ЕИК 203817664.

Стойност на предложената сделка: за продажна цена не по-ниска от текущата цена увеличена с оценката от вещите лица при непаричната/апортна вноска на Поземлен имот с идентификатор УПИ 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик, община Балчик, област Добрич, с адрес гр. Балчик, ж. к. Марина сити, ул. Приморска, на площ по кад. скица 2 103 кв.м,

В чия полза се извършва сделката: Сделката се извършва в полза на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. След продажбата на дяловете от „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД дружеството ще разполага с налични средства за осъществяването на икономически по-ефективна инвестиция.

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.

Налице е заинтересоваността между публичното и дъщерното му дружество, Красимир Стоянов и Розалия Калвакова са членове на СД и на двете дружества.

Пазарна оценка на продаваните дялове преди извършването на непаричната вноска в „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД с ЕИК 203817664, съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК и чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС е 2 917 300 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.

Красимир Стоянов и Розалия Калвакова не участват в изготвянето на мотивирания доклад (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. 100т от ЗППЦК:

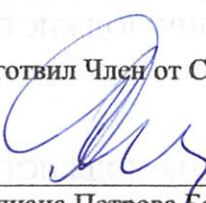
Стойност на активите, съгласно счетоводен баланс към 31.12.2021 г. (одитиран):
89 281 хил. лв.

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 ще се реализира основно от разликата в продажната и придобивната цена. Продажбата 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.

Изготвил Член от Съвета на директорите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:


Вилиана Петрова Божилова

07.11.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие от пазарна оценка.

ОЦЕНКА

за

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

КАПИТАЛА НА

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД **ЕИК 203817664**

07.11.2022 г.

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178

РЕЗЮМЕ

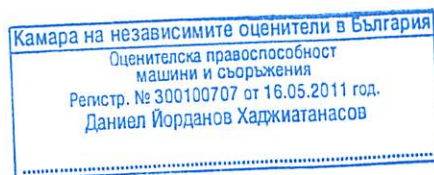
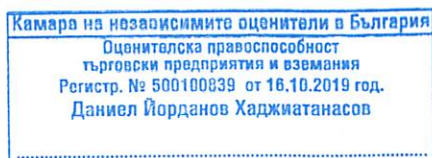
КЪМ ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664

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 БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664
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
БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664
ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ
ОПРЕДЕЛЯМ НА

2 917 300 (два милиона деветстотин и седемнадесет хиляди и триста) лева.

07.11.2022 г.



ОЦЕНИТЕЛ:
/Даниел Хаджиатанасов/

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664

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 БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664

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 РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178

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, експертната 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 31.10.2022 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.
- Баланс и ОПР на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664 към 31.10.2022 г.
- Инвентарна книга на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664 към 31.10.2022 г.
- Документи, оповестени в актуалното състояние на дружеството в ТР
- 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 РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178**

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664 е акционерно дружество, вписано в ТР на 02.12.2015 г. със седалище и адрес на управление гр. Бургас, п.к. 8000, ул. "Генерал Скобелев" № 10, ет. 3. 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 993 600 лева, разпределени в 993 600 поименни, налични акции с право на глас по 1 лев. Едноличен собственик на капитала е СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 148031273.

2. ОПИСАНИЕ НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО:

Към 31.10.2022 г. Дружеството разполага със следните активи и пасиви:

Активи	Балансова стойност към 31.10.2022 г. в лв.	Задължения	Балансова стойност към 31.10.2022 г. в лв.
Дългосрочни инвестиции	3 139 100,00 лв.	Други задължения	54 000,00 лв.
Обща сума на активите:	3 139 100,00 лв.	Обща сума на пасивите:	54 000,00 лв.

Единствените активи на дружеството са дългосрочни инвестиции, представляващи недвижими имоти, придобити като непарична вноска и находящи се в гр. Балчик, както следва:

Поземлен имот 02508.55.149, област Добрич, община Балчик, гр. Балчик, п.к. 9600, ПРОМИШЛЕНА ЗОНА, ул. Дунав, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 13300 кв. м, стар номер 55.11, ведно с построените в имота сгради:

- Сграда 02508.55.149.1, област Добрич, община Балчик, гр. Балчик, п.к. 9600, ул. Дунав, вид собств. Частна, функц. предн. Промислена сграда, брой етажи 1, застроена площ 4133 кв. м,
- Сграда 02508.55.149.2, област Добрич, община Балчик, гр. Балчик, п.к. 9600, ул. Дунав, вид собств. Частна, функц. предн. Промислена сграда, брой етажи 1, застроена площ 404 кв. м
- Сграда 02508.55.149.3, област Добрич, община Балчик, гр. Балчик, п.к. 9600, ул. Дунав, вид собств. Частна, функц. предн. Промислена сграда, брой етажи 1, застроена площ 37 кв. м

Поземлен имот 02508.55.102, област Добрич, община Балчик, гр. Балчик, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 25911 кв. м, стар номер 100, ведно с построените в имота сгради:

- Сграда 02508.55.102.3, област Добрич, община Балчик, гр. Балчик, п.к. 9600, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 48 кв. м

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178**

Недвижимите имоти се намират в промишлена зона на гр. Балчик, в район с изградена инфраструктура.

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. Оценка - Определяне на коригирана балансова (пазарна) стойност на активите на дружеството към 31.10.2022 г.:

Притежаваните от БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД недвижими имоти имат следните балансови стойности:

Активи	Балансова стойност към 31.10.2022 г. в лв.
УПИ с идентификатор 02508.55.149	776 268,93 лв.
УПИ с идентификатор 02508.55.102	1 512 443,34 лв.
Сграда с идентификатор 02508.55.149.1	756 100,00 лв.
Сграда с идентификатор 02508.55.149.2	75 200,00 лв.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178**

Активи	Балансова стойност към 31.10.2022 г. в лв.
Сграда с идентификатор 02508.55.149.3	7 200,00 лв.
Сграда с идентификатор 02508.55.102.3	11 900,00 лв.
Обща стойност на активите:	3 139 112,27 лв.

Експертизата определя пазарна стойност на притежаваните от дружеството недвижими имоти, както следва:

1.1. Определяне на стойността на поземлените имоти 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	УПИ, гр. Балчик, за промишлено строителство	16189	479 900	29,64 €	alo.bg
2	УПИ, гр. Балчик, за промишлено строителство	875	28 120	32,14 €	alo.bg
Средна стойност на 1 кв. м от аналозите				30,89 €	
Корекционен коефициент				0,90	
Стойност на 1 кв. м по метода на посредственото сравнение				54,37	

Поземлен имот 02508.55.149 е с площ от 13 300 кв. м. Следователно, пазарната стойност на имота е 13 300 кв. м X 54,37 лв./кв. м = 723 121 лв. или **кръгло 723 100 лв.**

Поземлен имот 02508.55.102 е с площ от 25 911 кв. м. Следователно, пазарната стойност на имота е 25 911 кв. м X 54,37 лв./кв. м = 1 408 781,07 лв. или **кръгло 1 408 800 лв.**

1.2. Определяне на стойността на Сграда 02508.55.149.1 по метода на вещната стойност:

Площ в кв. м	4 133,00
Производствена цена на кв. м.	874,09 лв.
Производствена стойност	3 612 613,97 лв.
Допълнителни разходи по строителството	5,00%
Стойност на допълнителните разходи	180 630,70 лв.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178**

Обезценяване поради овехтяване	36,26%
Стойност на обезценяване поради овехтяване	1 309 854,80 лв.
Стойност на сградата	2 483 389,87 лв.
Строителни недостатъци и повреди	70,00%
Стойност на строителни недостатъци и повреди	1 738 372,91 лв.
Стойност на сградата по метода на вещната стойност	745 016,96 лв.

1.3. Определяне на стойността на Сграда 02508.55.149.2 по метода на вещната стойност:

Площ в кв. м	404,00
Производствена цена на кв. м.	874,09 лв.
Производствена стойност	353 132,36 лв.
Допълнителни разходи по строителството	5,00%
Стойност на допълнителните разходи	17 656,62 лв.
Обезценяване поради овехтяване	36,26%
Стойност на обезценяване поради овехтяване	128 038,07 лв.
Стойност на сградата	242 750,91 лв.
Строителни недостатъци и повреди	70,00%
Стойност на строителни недостатъци и повреди	169 925,64 лв.
Стойност на сградата по метода на вещната стойност	72 825,27 лв.

1.4. Определяне на стойността на Сграда 02508.55.149.3 по метода на вещната стойност:

Площ в кв. м	37,00
Производствена цена на кв. м.	874,09 лв.
Производствена стойност	32 341,33 лв.
Допълнителни разходи по строителството	5,00%
Стойност на допълнителните разходи	1 617,07 лв.
Обезценяване поради овехтяване	36,26%
Стойност на обезценяване поради овехтяване	11 726,26 лв.
Стойност на сградата	22 232,14 лв.
Строителни недостатъци и повреди	60,00%
Стойност на строителни недостатъци и повреди	13 339,28 лв.
Стойност на сградата по метода на вещната стойност	8 892,86 лв.

1.4. Определяне на стойността на Сграда 02508.55.102.3 по метода на вещната стойност:

Площ в кв. м	48,00
Производствена цена на кв. м.	931,02 лв.
Производствена стойност	44 688,96 лв.
Допълнителни разходи по строителството	10,00%
Стойност на допълнителните разходи	4 468,90 лв.
Обезценяване поради овехтяване	40,03%

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178**

Стойност на обезценяване поради оветхтяване	17 889,55 лв.
Стойност на сградата	31 268,31 лв.
Строителни недостатъци и повреди	60,00%
Стойност на строителни недостатъци и повреди	18 760,98 лв.
Стойност на сградата по метода на вещната стойност	12 507,32 лв.

Следователно, притежаваните от БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД недвижими имоти имат следните коригирани стойности:

Активи	Балансова стойност към 31.10.2022 г. в лв.	Коригирана стойност към 31.10.2022 г.
УПИ с идентификатор 02508.55.149	776 268,93 лв.	723 183,12 лв.
УПИ с идентификатор 02508.55.102	1 512 443,34 лв.	1 408 902,09 лв.
Сграда с идентификатор 02508.55.149.1	756 100,00 лв.	745 016,96 лв.
Сграда с идентификатор 02508.55.149.2	75 200,00 лв.	72 825,27 лв.
Сграда с идентификатор 02508.55.149.3	7 200,00 лв.	8 892,86 лв.
Сграда с идентификатор 02508.55.102.3	11 900,00 лв.	12 507,32 лв.
Обща стойност на активите:	3 139 112,27 лв.	2 971 327,62 лв.

2. Оценка на всеки от съставните пасиви: Задълженията на дружеството са оценени по тяхната номинална (балансова) стойност.

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

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178**

Активи	Коригирана стойност към 31.10.2022 г.	Задължения	Коригирана стойност към 31.10.2022 г.	ЧСА към 31.10.2022 г.
Дългосрочни инвестиции	2 971 300,00 лв.	Други задължения	54 000,00 лв.	2 917 300,00 лв.
Обща сума на активите:	2 971 300,00 лв.	Обща сума на пасивите:	54 000,00 лв.	

Обща сума на активите към 31.10.2022 г. в лв..	Обща сума на пасивите към 31.10.2022 г. в лв..	ЧСА към 31.10.2022 г. в лв..
2 971 300,00 лв.	54 000,00 лв.	2 917 300,00 лв.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ:

2 917 300 (два милиона деветстотин и седемнадесет хиляди и триста) лева.

IV. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

**ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА НА
БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, ЕИК 203817664
ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ
ОПРЕДЕЛЯМ НА**

2 917 300 (два милиона деветстотин и седемнадесет хиляди и триста) лева.

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.

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА
НА РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, ЕИК 204645178

Настоящата експертна оценка е от десет страници и се придружава от копие от Сертификати 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;

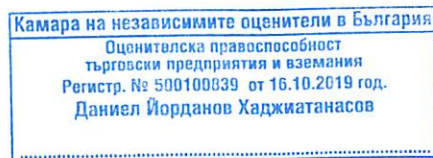
не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

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 Хаджигатанасов/





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.



КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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 08.12.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмила Симова

Председател на УС на КНОБ

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