

МОТИВИРАН ДОКЛАД

**за целесъобразността и условията на предложена сделка за увеличаването
на капитала на дъщерното акционерно дружество „БАЛЧИК
ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, ЕИК 203817664 (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) представяме пред Вас настоящият Мотивиран доклад за целесъобразността и условията на проектна сделка на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ЕИК: 148031273.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ със съществените условия и целесъобразността на сделка за увеличаването на капитала на дъщерното акционерно дружество „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, ЕИК 203817664 (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 относно увеличаването на капитала на дъщерното акционерно дружество „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, ЕИК 203817664 (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 увеличава капитала на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД с непарична/апортна вноска на стойност определена от назначената от Търговския регистър пазарна оценка на следният имот собственост на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ с ЕИК 148031273 – 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, при граници ПИ с идент. 02508.86.19, ПИ с идент. 02508.86.84, ПИ с идент. 02508.86.82 и ПИ с идент. 02508.86.80, ведно с всички подобрения и приращения върху имота.

Предмет на предложената сделка: 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, при граници ПИ с идент. 02508.86.19, ПИ с идент. 02508.86.84, ПИ с идент. 02508.86.82 и ПИ с идент. 02508.86.80, ведно с всички подобрения и приращения върху имота.

Стойност на предложената сделка: приетата от акционерите стойност но не по-висока от определената пазарна оценка на вещите лица назначени от Търговския регистър.

В чия полза се извършва сделката: Сделката се извършва в полза на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. След апортирането на имота в капитала на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, същият ще остане в патrimониума на публичното дружество, но пряко дължимите задължения по поддържането на имота ще са за „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, напр. данъчни задължения.

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

Стойността на непаричната (апортната) вноска ще бъде приетата стойност от акционерите но не по-висока от определена от назначената от Търговския регистър пазарна оценка на имота.

Информация по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК: През последните три календарни години е имало финансови взаимоотношения между двете дружества в общ размер 8 хил. лв.

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 апортната вноска, съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК и чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС е 7 279 хил. лв. Приложено представяме Пазарна оценка от независим оценител (Даниел Йорданов Хаджиатанасов рег. номер 100102088 от 12.12.2011 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 изгответи счетоводни баланси 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:
След апортирането на имота в капитала на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, същият ще остане в патrimониума на публичното дружество, но пряко дължимите задължения по поддържането на имота ще са за „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, напр. данъчни задължения.

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

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ

на

**УПИ с идентификатор 02508.86.18,
находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска,
собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ
ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664**

07.11.2022 г.

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ
ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664

РЕЗЮМЕ

към оценка за определяне на инвестиционна стойност на НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО:
УПИ с идентификатор 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска,
собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:	СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664
ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:	ДАНИЕЛ ЙОРДАНОВ ХАДЖИАТАНАСОВ, независим оценител на недвижими имоти – Reg. № 100102088 от 12.12.2011 г.
ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА:	УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664
ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА:	определяне на пазарна стойност на недвижимо имущество
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:	Да послужи за нуждите на възложителя
ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	07.11.2022 г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Инвестиционната стойност на

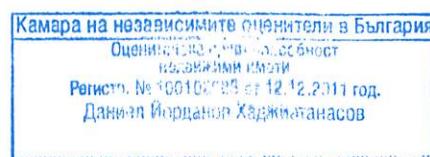
УПИ с идентификатор 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска,
собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664
е в размер на:

7 279 000 (седем милиона двеста седемдесет и девет хиляди) лева

07.11.2022 г.

ОЦЕННИТЕЛ:

/Даниел Хаджиатанасов/



**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664**

ДОКЛАД

към оценка за определяне на инвестиционна стойност на НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО:
УПИ с идентификатор 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска,
собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ЕКСПЕРТИЗАТА

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ:

ДАНИЕЛ ЙОРДАНОВ ХАДЖИАТАНАСОВ, независим оценител на недвижими имоти – Рег. № 100102088 от 12.12.2011 г..

3. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Определяне на инвестиционна стойност на УПИ с идентификатор 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664

4. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:

Оценката е изготовена 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 сътносими обстоятелства в хода на оценяването.

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

Инвестиционната стойност е специална стойност, която се извежда при оценяване на конкретен обект/проект, за конкретни инвестиционни или оперативни цели, с конкретен инвеститор/ група инвеститори с установени критерии.

Остатъчната стойност се определя след приспадане на всички известни или очаквани разходи, необходими за завършване на разработването, от очакваната стойност на проекта след завършването му, като се вземат предвид рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Тази разлика е известна като остатъчна стойност.

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664

6. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:

Характерът на оценяваните недвижими имущества, както и предназначението им (предвидени за изграждане на бутиков хотел) определят избора на Метод извеждане на остатъчната стойност. Методът на остатъчната стойност е комбинация, прилагаща сравнителния, приходния и разходния подход. При прилагането на метода се определят:

- Строителната стойност на завършения обект/имот вкл. печалбата на строителя;
- Разходите за финансиране;
- Маркетинговите разходи за разработване обекта/имота;
- Формираните доходи от разработения обект/имот;
- Формиране на оперативните разходи за експлоатация и поддръжка на обекта/имота
- Определяне на Печалбата от разработения обект/имот

Тези стойности се определят въз основа на: - времетраенето на строителството; - нормата на възвръщаемост; - дисконтовия фактор. След капитализация на определената от разработения обект/имот печалба се извежда остатъчната стойност.

Строителната стойност на завършения обект/имот, вкл. печалбата на строителя, се определя по разходния подход, включващ метода на вещната 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.

Формираните доходи от разработения обект/имот се определят по сравнителния подход, включващ метода на посредственото сравнение:

- метод 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. Прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.

Определянето на Печалбата от разработения обект/имот се определя по приходния подход, включващ метода на дисконтирани парични потоци.

Приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени.

- метод на дисконтирани парични потоци – при него се извежда стойност на базата на приходите и разходите, чрез прилагане на подходяща дисконтова норма към поредица от парични потоци за бъдещи периоди, които следва да бъдат приведени към настояща стойност.

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664

7. ЕФЕКТИВНА ДАТА, СРОК И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

Оценката се извършва към 07.11.2022 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.
- Обяснителна записка по архитектурна част за строеж: Бутиков хотел в УПИ I, кв. 192 по плана на гр. Балчик
- Скица на оценявания имот от Кадастрално-административна информационна система на АГКК
- Сп. „Строителен обзор“
- Интернет
- Методики и анализи за оценка на подобни обекти.

II. ФАКТИЧЕСКИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАННИТЕ АКТИВИ:

1. ОБЩИ ДАННИ



Поземлен имот 02508.86.18, област Добрич, община Балчик, гр. Балчик, п.к. 9600, ж.к. МАРИНА СИТИ, ул.ПРИМОРСКА, ---, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 2103 кв. м, квартал 192, парцел I

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАННИТЕ АКТИВИ:

УПИ се намира на територията на град Балчик, в непосредствена близост до пешеходната алея покрай морето. Според действащия устройствен план имотът попада в устройствена зона „Т“.

В границите на УПИ има започнато строителство по предходен обект, чиято конструкция е изградена до втория етаж.

В имота е предвидено изграждане на бутиков хотел. След направено конструктивно обследване, съществуващата сграда отговаря на съвременните изисквания и е в добро състояние. Тя ще бъде използвана за доизграждане за новия обект като е вградена в общата концепция на сградата. Новият строеж ще представлява хотелска сграда, съдържаща шест хотелски етажа, един наземен етаж и един полуподземен етаж. Във функционално отношение сградата е разпределена по етажи, както следва:

- Полуподземен, кота – 1.70 – Съдържа паркинг за 33 автомобила, складово помещение, асансьор за служебно обслужване на сградата, служебно и евакуационно стълбище, стълба за достъп до фоайето на хотела, както и асансьор за връска с фоайето за достъп на хора с увреждания от паркинга.
- Първи етаж, кота \pm 0.00, -0.17, -0.35 – Основното влизане в хотелската сграда е разположено на кота -0.35, а другите две нива са запазени от вече изградената конструкция на съществуващия строеж. На това ниво са разположени фоайето на хотела с рецепцията, два асансьора за достъп до етажите, основно стълбище за вертикална комуникация, лоби, както и 5 стаи към хотела за администрация. От фоайето чрез две еднораменни стълби се достига до междинно ниво с кота +1.20, където е разположен ресторантът към хотела. За осигуряване на достъп на хора в неравностойно положение и връзка на нивата от паркинга, фоайето и ресторантът е предвиден асансьор само за тези нива. На коти \pm 0.00 и -0.17 е разположена кафе-сладкарница и кухня към нея, санитарни възли обслужващи нея и фоайето на хотела. В тази част има стълбищна клетка, служеща за евакуация и вертикална връзка с горните етажи.
- Първи МЕЖДИНЕН етаж, кота + 1.20 - Този етаж включва ресторант и тераса към него, санитарни възли, кухня и складови помещения към нея, обслужващ асансьор, стълба. Светлата височина на етажа е 4.56 м, за по-голям обем на залата за хранене и поместване на вентилацията в окачения таван.
- Втори етаж, кота + 3.36 - На етажа има разположени 13 хотелски стаи с ориентация на юг, 1 хотелска стая с ориентация северозапад, 6 обслужващи стаи за офиси и администрация към хотела без естественна вентилация, фоайе-галерия към входното пространство на хотела, два асансьора, две стълбища обслужващи хотелския тракт. На това ниво се намират битовите за кухненски персонал, стълбище и обслужващ асансьор към кухнята и хотелската част, както и складове към кухнята.
- Трети етаж, кота + 6.06 - На етажа има разположени 26 хотелски стаи с ориентация на юг, 2 хотелски стаи с ориентация изток, 7 хотелски стаи с ориентация север, 6 обслужващи стаи за офиси и администрация към хотела без естественна вентилация, фоайе, два асансьора обслужващи хотелската част, две стълбища обслужващи хотелския тракт, едно служебно стълбище, обслужващ асансьор с помещение пред него за склад, камериерски офиси.
- Четвърти етаж, кота + 9.06 - На етажа има разположени 26 хотелски стаи с ориентация на юг, 2 хотелски стаи с ориентация изток, 12 хотелски стаи с ориентация север, фоайе, два асансьора

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664

обслужващи хотелската част, две стълбища обслужващи хотелския тракт, едно служебно стълбище, обслужващ асансьор с помещение пред него за склад, камериерски офиси.

- Пети етаж, кота + 12.06 - На етажа има разположени 26 хотелски стаи с ориентация на юг, 2 хотелски стаи с ориентация изток, 13 хотелски стаи с ориентация север, фоайе, два асансьора обслужващи хотелската част, две стълбища обслужващи хотелския тракт, едно служебно стълбище, обслужващ асансьор с помещение пред него за склад, камериерски офиси.
- Шести етаж, кота + 15.06 - На етажа има разположени 26 хотелски стаи с ориентация на юг, 2 хотелски стаи с ориентация изток, 13 хотелски стаи с ориентация север, фоайе, два асансьора обслужващи хотелската част, две стълбища обслужващи хотелския тракт, едно служебно стълбище, обслужващ асансьор с помещение пред него за склад, камериерски офиси.
- Седми етаж, кота + 18.06 - На етажа има разположени 1 апартамент с изложение юг и запад, 15 хотелски стаи с ориентация на юг, 8 хотелски стаи с ориентация север, фоайе, два асансьора обслужващи хотелската част, две стълбища обслужващи хотелския тракт, едно служебно стълбище, обслужващ асансьор с помещение пред него за склад, камериерски офиси, открит басейн, бар към него както и открита площ към басейна.

Вертикалната комуникация на сградата се осъществява посредством две стълбища и два асансьора с възможност за ползване от хора с увреждания, ползвати помощни средства за придвижване, както и едно служебно стълбище и служебен асансьор.

Съгласно чл. 40, ал. 3, чл. 42 и чл. 50, ал. 1 и 3 и съответните им Приложения № 4 и № 5 от НАРЕДБА № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно транспортната система на урбанизираните територии е предвиден необходимият брой паркоместа за автомобили и велосипеди за обекта. Съгласно Наредба № 4 от 01.06.2009 г., 4 % от всички паркоместа за автомобили в сградата трябва да бъдат предвидени за ползване от хора в неравностойно положение. С проекта са осигурени 2 броя паркомяста за автомобили на хора с увреждания.

- Входът към сградата е на нивото на терена;
- Всички входни и комуникационни пространства дават възможност за достъп и движение на хора с увреждания, ползвати помощни средства за придвижване;
- Предвидените асансьори са с възможност за ползване и от хора с увреждания, ползвати помощни средства за придвижване.

Всички врати на стълбищната клетка по етажите са димоуплътнени.

Конструкцията на сградата е традиционно прилагана - монолитна, стоманобетонова, с носещи греди и колони. Предвидените за влагане основни материали са: силикатна мазилка за фасадите, тухлена зидария за външни и вътрешни стени, алюминиева дограма със стъклопакет и прекъснат термомост по отворите, алюминиеви парапети и др. Външните ограждащи стени са тухлени, с дебелина 25 см и топлоизолация с дебелина 8 см.

Покривът на сградата е плосък със стоманобетонова конструкция. Върху нея ще се положат последователно пароизолация, топлоизолация, хидроизолация със защитен горен слой. На покрива се предвижда монтиране на фотоволтаична инсталация с приблизителна мощност от 60 киловата, която ще се ползва за съсобствени нужди – за частично задоволяване на нуждите от електроенергия произведена от ВЕИ, което е в унисон със съвременните екологични тенденции. Съгласно чл. 137, ал. 1. т. 3, буква „в“ от ЗУТ, обектът е от трета категория.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЕЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664**

Технически показатели на проектното решение:

- Сутерен - кота – 1.70 - 883,68 м²
- Първи етаж - кота +/- 0.00 - 920,43 м²
- Първи междуинен етаж - кота + 1.20 - 876,78 м²
- Втори етаж - кота + 3.36 - 1082,07 м²
- Трети етаж - кота + 6.06 - 1888,56 м²
- Четвърти етаж - кота + 9.06 - 1814,95 м²
- Пети етаж - кота + 12.06 - 1823,36 м²
- Шести етаж - кота + 15.06 - 1827,93 м²
- Седми етаж - кота + 18.06 - 1788,14 м²

Устройствените показатели за УПИ, според съответната зона, са следните: Плътност - 80 % Кинт

- 5 Озеленяване - 10 % Кота корнизи - неограничено

Градоустройствени показатели за УПИ по проект са:

Площ на УПИ - 2103,00 м²

ЗП - 1682,00 м²

РЗП (надземно) - 10510,00 м²

РЗП (общо) - 12905,90 м²

ота корнизи - 19,00 м

Плътност - 80 %

Кинт - 5

Озеленяване - 10,00 %

III. ОПРЕДЕЛЕЯНЕ НА ОСТАТЬЧНАТА СТОЙНОСТ:

Методът на остатъчната стойност е комбинация, прилагаща сравнителния, приходния и разходния подход.

1. Определяне на строителната стойност на бутиковия хотел по разходния подход (метод на веществата стойност):

За изграждане на подобна сграда като нова и в подобна степен на завършеност, според средните строителни цени по еталони за ценообразуване на СЕК за 2022 г., определям цена от 863,52 лв./кв.м (еталон 20):

Проектна застроена площ в кв. м	1682,00
Проектна Разгърната застроена площ кв.м.	12905,90
Стойност на строителството, в т.ч.:	12 258 953,04 лв.
- Производствена цена кв. м.	863,52 лв.
- Производственна стойност	11 144 502,77 лв.

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664**

- Допълнителни разходи по строителството (финансиране, разходи за проектиране, строителен надзор, изграждане на инфраструктура, вертикална планировка, отвеждане на строителни отпадъци и др.)	10,00%
- Стойност на допълнителните разходи	1 114 450,28 лв.

2. Определяне на формираните доходи от разработения обект/имот по метода на посредственото сравнение:

След извършено проучване на цените на предлагани подобни имоти (хотели) в същия район, експертизата изведе аналоги, както следва:

№ по ред	Местоположение	Площ в кв. м	Цена в €	Цена на м ²	Източник на информация
1	Хотел, гр. Балчик	330	350 000	1 060,61 €	www.alo.bg
2	Хотел, гр. Балчик	163	214 500	1 315,95 €	www.alo.bg
3	Хотел, гр. Балчик	205	350 000	1 707,32 €	www.alo.bg

Отчитайки обстоятелството, че това са офертни цени, както и разликите в индивидуалните характеристики между аналогите и оценявания имот, експертизата следните корекционни коефициенти на изведените аналоги:

Единични стойности и Корекционни коефициенти	Аналози		
	Имот 1	Имот 2	Имот 3
Единична стойност на аналогите	1 060,61 €	1 315,95 €	1 707,32 €
За предназначение	1,00	1,00	1,00
За местоположение	1,20	1,00	1,20
За площ	0,80	0,80	0,80
За пазарна реализация	0,90	0,90	0,90
Коригирана единична стойност на аналогите	916,36 €	947,48 €	1 475,12 €
Средна единична стойност на аналогите	1 112,99 €		

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЕЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664**

Експертизата извежда коригирана средна единична стойност по метода на посредственото сравнение от 1 112,99 € за 1 кв. м.

Общата РЗП на передвидения за изграждане бутиков хотел е 12 905,90 кв. м. Следователно, прогнозираната стойност на формирани доходи от разработения обект/имот по метода на посредственото сравнение е 12 905,90 кв. м x 1 112,99 € /кв. м x 1,95583 лв./€ = **28 093 811.32 лева**

3. Определяне на Печалбата (остатъчната стойност) от разработения обект/имот по метода на дисконтирани бъдещи парични потоци след съобразяване с разходите за продажба, риск за изпълнението на проекта, времетраенето на строителството, нормата на възвръщаемост, дисконтовия фактор:

Проектна Разгърната застроена площ кв.м.	12905,90
Стойност на строителството, в т.ч.:	12 258 953,04 лв.
Пазарна единична стойност на реализацията (за 1 кв. м)	1 112,99 €
Брутна стойност на реализацията	28 093 811,32 лв.
Разходи при реализацията /%/	10%
Стойност на разходите по реализацията	2 809 381,13 лв.
Нетна стойност на реализацията	25 284 430,19 лв.
Брутна остатъчна стойност	13 025 477,15 лв.
Риск за изпълнението на проекта	10,00%
Стойност на риска за изпълнението на проекта	1 302 547,71 лв.
Нетна остатъчна стойност	11 722 929,43 лв.
Времетраене на строителството и реализацията (год.)	5
Норма на възвръщаемост /%/	10%
Дисконтов фактор	0,6209
Настояща нетна остатъчна стойност на земята	7 279 016,85 лв.

**ОСТАТЬЧНА СТОЙНОСТ НА УПИ 02508.86.18:
7 279 000 (седем милиона двеста седемдесет и девет хиляди) лева.**

**ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ НА
УПИ с идентификатор 02508.86.18, собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ, ЕИК 203817664**

IV. СТАНОВИЩЕ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА СТОЙНОСТ:

ИНВЕСТИЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА

**УПИ с идентификатор 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска,
собственост на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, ЕИК 203817664**

**ОПРЕДЕЛЯМ НА
7 279 000 (седем милиона двеста седемдесет и девет хиляди) 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, за достоверността на информацията в които оценителят не носи отговорност, както и от публично достъпни източници.

Оценката е направена по съвест.

Тази оценка е валидна за посочения срок и предназначението си.

Настоящата експертна оценка е от десет страници и се придръжава от копие от документ 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. № 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 Симов

Председател на УС на КНОБ