

ОЦЕНИТЕЛСКА ЕКСПЕРТИЗА

по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ

По Акт № 20230124165548-5/17.02.2023г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА за назначаване на вещи лица

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Агенция по вписванията, гр. София с Акт за назначаване на вещи лица 20230124165548-5/17.02.2023г.

ВЕЩИ ЛИЦА:

1. Пенка Христова Митева,
област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, пощ. код 9300
ж.к. -, бул./ул. ул. "Полковник Дрангов", No 2, бл. -, вх. Б, ет. -, ап.4
ел.поща: vezni.bg@abv.bg
2. Нели Димитрова Василева,
област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, пощ. код 9300
бул./ул. ул. Димитър Петков, No 4, ет. 3, ап. оф.17
ел.поща: nelita_eood@abv.bg
3. Радка Василева Николова,
област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, пощ. код 9300
ж.к. "Балик" No 2, вх. А, ап. 8
ел.поща: ira_nikolova@mail.bg

ЗАДАЧА: Изготвяне на заключение за оценка за непарична вноса на имот собственост на "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, ЕИК: 148031273, които ще внесат в капитала на "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД, ЕИК: 203817664

ВИД НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА: Оценка на право на собственост върху недвижим имот подробно описан в искане за назначаване на вещи лица регистрационен № 20230124165548-5/17.02.2023г.

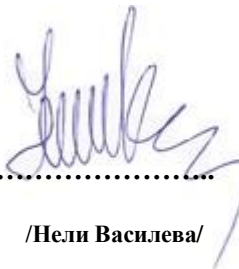
ОБЕКТ: Поземлен имот с идентификатор №02508.86.18, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Балчик, община Балчик, област Добрич, с адрес ж. к. Марина сити, ул. Приморска, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 2103 кв. м, квартал 192, парцел I, при граници и съсед: ПИ с идентификатор №02508.86.19, ПИ с идентификатор №02508.86.84, ПИ с идентификатор №02508.86.82 и ПИ с идентификатор №02508.86.80, ведно с всички подобрения и приращения върху имота.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНКА НА НЕПАРИЧНА ВНОСКА:

Пазарната стойност на недвижим имот, който ще се внесе като непарична вноса от "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, ЕИК: 148031273 в капитала на "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД, ЕИК: 203817664, към 02.03.2023 г. вещите лица определят в размер на 7 000 600 /Седем милиона и шестстотин/ лева, разпределени в 7 000 600 /Седем милиона и шестстотин/ дяла, всеки с номинална стойност от 1/един/ лев.

Вещи лица:

1. 
.....
/Пенка Митева/

2. 
.....
/Нели Василева/

3. 
.....
/Радка Николова/

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

СОБСТВЕНИК: "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, ЕИК: 148031273

Забележка: При оценката на собствеността се приема, че върху оценявания имот не са налице ограничения върху правата им под формата на ипотека или други тежести.

ВИД НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА: Оценка на право на собственост върху недвижим имот подробно описан в искане за назначаване на вещи лица регистрационен № 20230124165548-5/17.02.2023г.

ОПИСАНИЕ И ДАННИ ЗА ИНДИВИДУАЛИЗИРАНЕ ПРЕДМЕТ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:

Поземлен имот с идентификатор №02508.86.18, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Балчик, община Балчик, област Добрич, одобрени със Заповед № 300-5-5/04.02.2004 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменени със Заповед № КД-14-08-Б-771/27.04.2007 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ с адрес ж. к. Марина сити, ул. Приморска, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 2103 кв. м, квартал 192, парцел I, при граници и съседни: ПИ с идентификатор №02508.86.19, ПИ с идентификатор №02508.86.84, ПИ с идентификатор №02508.86.82 и ПИ с идентификатор №02508.86.80, ведно с всички подобрения и приращения върху имота.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Изготвяне на заключение за оценка за непарична вноска на имот собственост на собственост на "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, ЕИК: 148031273, които ще внесат в капитала на "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД, ЕИК: 203817664

ДАТА НА ОГЛЕДА: 20.02.2023 година

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 02.03.2023 година.

ДАТА НА ДОКЛАД НА ОЦЕНКАТА: 02.03.2023 година

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ И ОБХВАТ НА ПРОУЧВАНИЯТА:

Оценката е изготвена на база информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

1. Нотариален акт №141, том XI, рег. №6674, дело № 1822 от 19.12.2007г., издаден от нотариус с рег. №109 и район на действие РС-гр.Балчик, актът вписан в СВ- гр.Балчик с вх. рег. №5490, акт 21, том XI, дело №3447 за 2007г.;
2. Договор за продажба на идеална част от съсобствен недвижим имот от 26.11.2018г. и приложения към нея заповед от община Балчик и Удостоверение от АГКК;
3. Скица №15-53694/19.01.2023г.;
4. Доклад от 08.08.2016 г., относно възможностите за застрояване на УПИ 1, за обсл. дености, кв. 192, по плана на гр. Балчик, обл. Добрич, изготвен от арх. Янко Петров;
5. Протокол от 19.12.2022 г. на Общо събрание на акционерите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ,
6. Искане от „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ЕИК: 148031273, със седалище и адрес на управление гр.Бургас ул.Генерал Скобелев №8 ет.3, за оценка на имот;
7. В виза за проектиране, издадена от Гл. архитект на община Балчик;
8. Записка архитектурен идеен проект;
9. Оглед на имота;
10. Други:

- Информация за текущи пазарни цени от фирми за недвижими имоти.;
- Информация от интернет пространството за продажба на недвижими имоти
- Действащи стандарти за бизнесоценяване – СБО, утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 01.06.2018 година.;
- Закон за независимите оценители;
- Досегашен опит и налична база данни на вещите лица

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ:

- Настоящата експертиза, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:
- Анализите и стойностите, представени в настоящата оценка, са приложими само за конкретната цел, отразена в Доклада и не могат да бъдат използвани извън контекста на същия;
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящата оценка и получени от източници извън подписаните Доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани;
- Вещите лица не носят отговорност за подадена непълна, неточна, или погрешна информация, макар да са положили усилия за нейното проверяване и сравняване;
- Вещите лица не са извършили правен или друг вид анализ на непаричната вноска, обект на оценка, извън приложените процедури и методология, описани в настоящия документ;
- Подписаните настоящия Доклад, нямат настоящ или бъдещ интерес към предмета на оценката.;
- Съгласно чл. 6 ал. 3 на ЗНО, оценката на обекта представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.;
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето й.;
- Вещите лица декларират с подписите си в този Доклад, че изпълнява изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗНО;
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.;
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за други цели, различни от първоначалната. Изразеното в оценителския Доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което вещите лица не носят отговорност пред трети страни.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва 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.

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ ПРИ ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ:

В оценителската практика съществуват три основни подхода за определяне пазарната стойност на вещни права върху недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти за оценяване като сравнителен подход, приходен подход и разходен подход. В рамките на всеки подход, както и при възможните комбинации между тях, се използват една или няколко техники/методи за оценяване, които за целите на конкретния случай могат да бъдат резюмирани по съдържание, както следва:

ПРИХОДЕН ПОДХОД

Метод на печалбата – приложим е за недвижими имоти, при които способността за генериране на приходи е тясно свързана с конкретна употреба или търговска дейност. Такъв тип обекти са хотели, ресторанти, бензиностанции и други. При такива обекти, изгодата за инвеститора може да зависи повече от естеството на бизнеса отколкото от сравнение с подобни обекти на база местоположение.

При липса на сравними наемни сделки за такива имоти, то приложим е метода на печалбата. Приходът от дейността не е само от този обект, поради което не е удачен.

РАЗХОДЕН ПОДХОД

Метод на вещната стойност-изведената стойност е на икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Определената стойност отчита разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчита износването на недвижимия имот и други приложими отбиви.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни недвижими имоти, като се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив спрямо сходните/подобни такива. Прилагат се добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти на сравнимите обекти/активи поради отклонения на влияещите им характеристики върху стойността.

Метод на непосредственото сравнение – прилага се при наличие на пазарни свидетелства за недвижим имот, идентичен с оценявания.

Метод на предполагаемия доход – прилага се при невъзможност за прилагане на горните два метода като базата за сравнение е предполагаемия приход, който би осигурил недвижимия имот.

СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Българските стандарти за оценяване /БСО/ приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 2018 г., Международни стандарти за оценяване /МСО/, разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (СМСО) и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014 и утвърдени на основание чл. 27, ал. 1, т. 5 от ЗНО, от ОС на КНОБ от 25/01/2014.

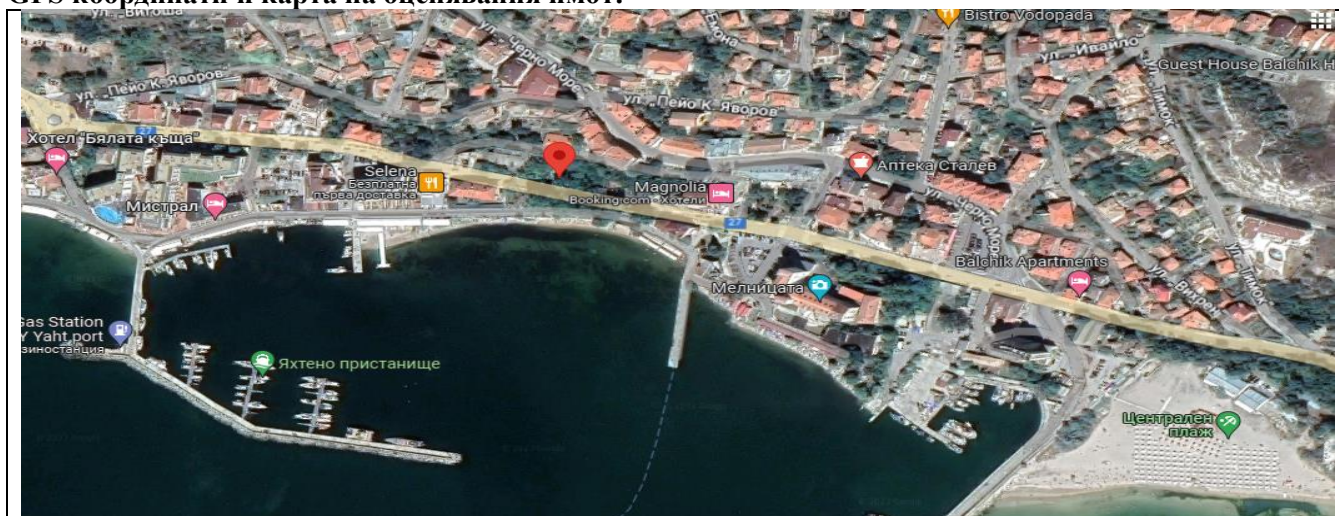
ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА И КОНСТАТАЦИИ:

След преглед и анализ на информацията по предоставените документи и извършен пряк оглед на имота, екипът от вещи лица установи следното:

Местоположение

Поземленият имот се намира на територията на град Балчик, в непосредствена близост до пешеходната алея покрай морето с лице на улица Приморска. Улица Приморска и пешеходната алея единствено отделят парцела от морето. Неговото местоположение може да се приеме за първа линия на крайбрежната зона.

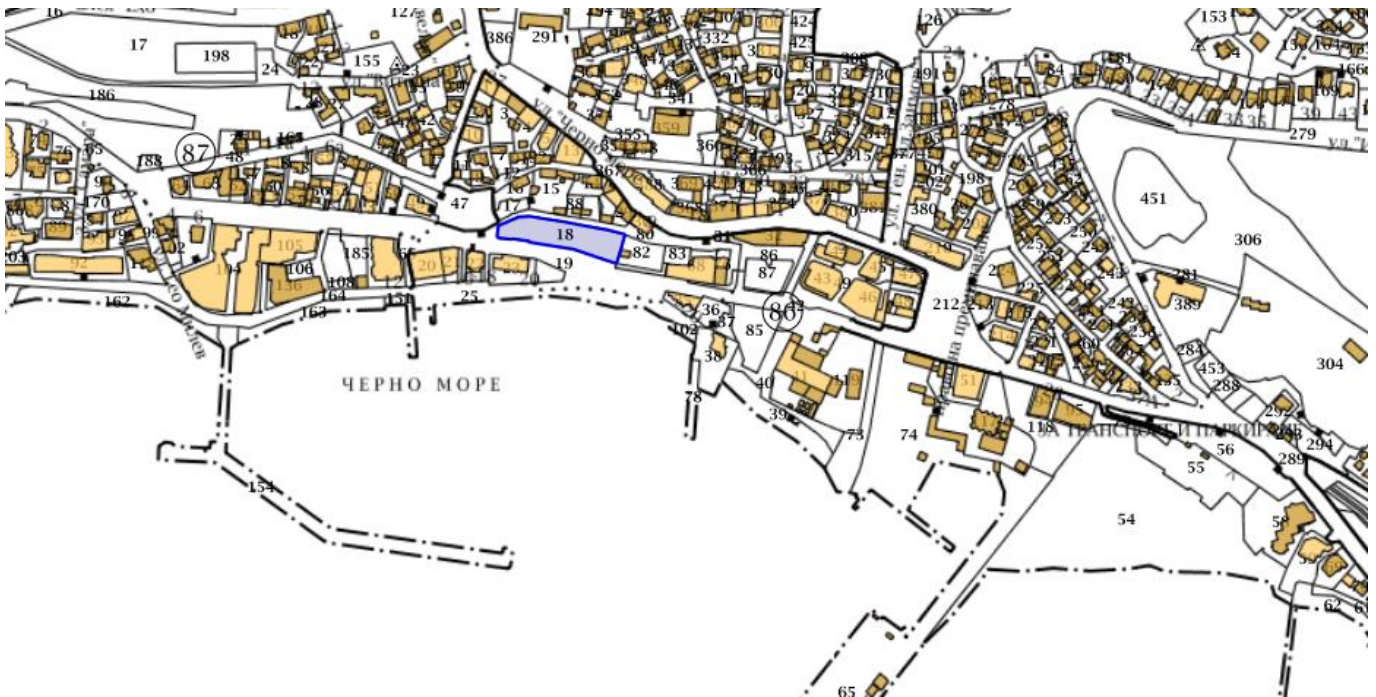
GPS координати и карта на оценявания имот:



Ориентировъчни GPS координати: [43.405698, 28.164370](https://www.google.com/maps/place/43.405698,28.164370)

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 изграждането на Бутиков хотел. Функционалното предназначение на новопроектираната сграда съответства на изискванията за застрояване в тази устройствена зона със съответните параметри. 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.

Поради голямата денивелация между южната и северната улици до УПИ е необходимо изграждане на укрепителни съоръжения. При изграждане на съществуващата двуетажна сграда в имота укрепителното съоръжение е проектирано и изградено. За новопроектираната част от сградата има проектирана пилотно укрепително съоръжение, което ще бъде изградено преди започване на строителството на сградата. В границите на УПИ новопроектираната сграда е разположена свободностоящо, при спазване на указания във визата начин на застрояване.

Новият строеж ще представлява хотелска сграда, съдържаща шест хотелски етажа, един надземен 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 фойето на хотела, както и асансьор за връзка с фойето за достъп на хора с увреждания от паркинга.

- Първи етаж, кота ± 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 фойето 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 фойето чрез две еднораменни стълби се достига до междинно ниво с кота $+1.20$, където е разположен ресторанта към хотела. За осигуряване на достъп на хора в неравностойно положение и връзка на нивата от паркинга, фойето и ресторанта е предвиден асансьор само за тези нива. На коти ± 0.00 и -0.17 е разположена кафе-сладкарница и кухня към нея, санитарни възли обслужващи нея и фойето 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 естествена вентилация, фойе-галерия към входното пространство на хотела, два асансьора, две стълбища обслужващи хотелския тракт. На това ниво се намират битовките за кухненския персонал, стълбище и обслужващия 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 естествена вентилация, фойе, 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, фойе, два асансьора 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, фойе, 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, фойе, 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, фойе, 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 открит площ към басейна.

Вертикалната комуникация на сградата се осъществява посредством две стълбища и два асансьора с възможност за ползване от хора с увреждания, ползващи 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, 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 паркоместа 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, ползващи помощни средства за придвижване. Предвидените асансьори са с възможност за ползване и от хора с увреждания, ползващи помощни средства за придвижване.

Всички врати на стълбищната клетка по етажите са димоуплътнени.

Конструкцията на сградата е традиционно прилагана - монолитна, стоманобетонена, с носещи греди и колони. Предвидените за влагане основни материали са: силикатна мазилка за фасадите, тухлена зидария за външни и вътрешни стени, алуминиева дограма със стъклопакет и прекъснат термомост по отворите, алуминиеви 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 са собствени 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.

Технически показатели на проектното решение:

- Сутерен - кота – 1.70 - 883,68 м2
- Първи етаж - кота +/- 0.00 - 920,43 м2
- Първи междинен 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 корниз - 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
- Кота корниз - 19,00 м
- Плътност - 80 %
- Кинт - 5
- Озеленяване - 10,00 %

Описание на оценявания имот

Оценяваният ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, съгласно Нотариален акт №141, том XI, рег. №6674, дело № 1822 от 19.12.2007г., издаден от нотариус с рег. №109 и район на действие РС-гр.Балчик, актът вписан в СВ- гр.Балчик с вх. рег. №5490, акт 21, том XI, дело №3447 за 2007г. и Договор за продажба на идеална част от съсобствен недвижим имот от 26.11.2018г. и приложени към нея заповед от община Балчик и Удостоверение от АГКК, е с площ от 2103кв.м., ж.к. МАРИНА СИТИ, ул.ПРИМОРСКА, ----, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване.

Към датата на огледа земята е частично застроена (част за събаряне и част за пригодяване към инвестиционния проект), само залесена и захрастена. Парцелът е ограден с рекламни пана на инвестиционния проект. Има неправилна форма и е с терен с денивелация.

ОЦЕНКА НА ИМОТА

Оценяването се базира върху изложените по-долу условия (работни приемания и хипотези), а именно:

При определяне на пазарната стойност на имотите и сградите в тях:

- сравнителната пазарна стойност за разглеждания обект се формира от средното ценово равнище на пазарните стойности за обекти с идентично или подобно функционално предназначение чрез

набор от корективни коефициенти, отчитащи разликите между типичността на масовия съпоставителен модел и специфичните особености на разглеждания обект по отношение на атрактивност в местоположение, функционално предназначение на съдържащото го застрояване, планировъчно разпределение, изложение, големина, режим на ползване и инсталационна обезпеченост;

- осреднената пазарна стойност за единица се определя след привеждане на офертните цени към очаквана нормална ликвидна стойност при следните допускания:
- очакваният срок за успешна реализация на сделка с разглеждания обект в нормално - ликвидните пазарни условия на неговата вакантност и при отчитане на формираня, по логиката на предходното приемане, ценови индикатор за потенциална офертна позиция на пазарната му стойност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на сделки с подобни имоти в района;
- номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания (лихвена ставка, формирана на база основен лихвен процент на БНБ и подходяща рискова надбавка от 10% върху приетия лихвен базис или лихвата по инвестиционни кредити за периода на развитие на имота);

Метод на сравнителната стойност (пазарен аналог) - стойността на даден имот се определя при прякото сравнение на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, които са били продадени в период, близък до датата на оценката. След обстойно изследване, проверка и анализ на данни, получени от пазара на имоти се формира стойност, която представлява най-точния индикатор за пазарна стойност.

Цената, която заплаща типичният купувач най-често е определена като резултат от проучванията му на голямо количество предлагани за продажба имоти. Подхода на сравнителните продажби води директно до получаване на пазарна стойност.

Коригирането на продажната цена на сравнявания имот с ценова корекция дава стойността на оценявания имот.

Поправките се правят, изхождайки от това, как различията биха се оценили от типичния купувач на пазара.

Метод на вещната стойност (разходен метод) - базира се на разходите, които биха се направили за изграждане на такъв обект към датата на оценката, като се отчита състоянието му в момента.

Пазарната стойност на имота по този метод е неговата **амортизирана възстановителна стойност**, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Тя включва:

-изчисляване на разходите за изграждане на обекта като нов към датата на оценката – използва се единична цена на квадратен метър РЗП или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта. Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително – монтажните работи са взаимствани от „Строителен обзор” и „Справочник на цените в строителството” на „Строй експерт–СЕК”, както и офертни цени на строителни фирми в района;

-изчисляване на стойността на обезценяването, което включва:

- физическо изхабяване – отчита стареенето и поддръжката на обекта;

- функционално остаряване;

- икономическо обезценяване /оскъпяване – отчита търсене и предлагане.

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратичната зависимост между обезценяването и живота на оценявания обект. Отчитат се и евентуално разходите за отстраняване на повреди и недостатъци, които са следствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални

недостатъци, заложен в процеса на изграждане.

За целите на експертизата се използва Метода на остатъчната стойност, който е комбинация от гореописаните оценъчни методи.

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. 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.

Оценка По Остатъчен Метод

За целите на оценка използваме следните параметри за имота:

Устройствените показатели за УПИ, според съответната зона, са следните:

- Плътност - 80 %
- Кинт - 5
- Озеленяване - 10 %
- Кота корниз - 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
- Кота корниз - 19,00 м
- Плътност - 80 %
- Кинт - 5
- Озеленяване - 10,00 %

Съгласно тези параметри парцелът може да бъде застроен със Хотел със застроена площ от 1682кв.м. и РЗП-12905,90кв.м.

При определяне на разходите за изграждане на обекта се използва Еталон 20 по СЕК към 2022 година, съгласно кн.7-8.2022г, в размер на 864 лева/кв.м. без ДДС за Хотели.

При определяне на приходите от продажба на обекта са анализирани пазарни цени от продажба на аналогични обекти в аналогични райони.

За извеждане на метода на сравнителната стойност е извършен обстоен пазарен анализ продажби на аналогични имоти. Критериите, по които са подбрани аналозите са локация, съпоставимост на имотите по предназначение.

Стойностите на пазарните аналози за аналогични имоти с подобна локация, състав и показатели варират. След нанесената корекция на сравненията, за оценявания обект получаваме средна пазарна цена от 1002 евро/кв. м. без ДДС /Приложение №2/.

При извеждане на Метода се приема, че ниско рисков срок на реализация на обекта на пазара на

недвижими имоти е 5 години. При избора на срок се взема под внимание срокът на реализация на строежа и реализация и на завършените обекти на пазара. Едно строителство средно продължава около 36 месеца и още около 24 месеца приемаме за реализация на обекта.

В Приложение №1 са определени разходите за изграждане на хотел, съгласно устройствените показатели за застрояване на парцела. Извеждайки метода на остатъчната стойност, получаваме информация за разходите на инвестицията, очакваната печалба на инвеститора, също и информация за пазарната стойност на имота, отчитайки неговото бъдещо застрояване.

Прилагайки цитираната по-горе методика пазарната стойност на " Поzemлен имот с идентификатор №02508.86.18, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Балчик, община Балчик, област Добрич, одобрени със Заповед № 300-5-5/04.02.2004 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменени със Заповед № КД-14-08-Б-771/27.04.2007 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ с адрес ж. к. Марина сити, ул. Приморска, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 2103 кв. м, квартал 192, парцел I, при граници и съседи: ПИ с идентификатор №02508.86.19, ПИ с идентификатор №02508.86.84, ПИ с идентификатор №02508.86.82 и ПИ с идентификатор №02508.86.80, ведно с всички подобрения и приращения върху имота", след закръгление възлиза на:

7 000 600 лева, Словом: Седем милиона и шестстотин лева, /Приложение №1/,

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ И НЕЙНОТО СЪОТВЕТСТВИЕ НА РАЗМЕРА НА ДЯЛА ОТ КАПИТАЛА (НА БРОЯ, НОМИНАЛНАТА И ЕМИСИОННАТА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ, ОПРЕДЕЛЕНИ ОТ ВНОСИТЕЛЯ)

На основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, вещите лица:

Пенка Христова Митева,

Нели Димитрова Василева,

Радка Василева Николова, назначени с Акт за назначаване на вещи лица №20230124165548-5/17.02.2023г. на Агенция по вписванията - София, дават следното:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

След преценка на всички факти и обстоятелства, свързани с оценяваният имот, формираните тенденции и пазарни очаквания, определяме:

СТОЙНОСТ ПО ОЦЕНКА НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:

7 000 600 /Седем милиона и шестстотин/ лева

Въз основа на изготвената оценка на непаричната вноска, вносителят "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, ЕИК: 148031273 внася в капитала на "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД, ЕИК: 203817664, непарична вноска, чиято стойност към 02.03.2023 г. вещите лица определят в размер на 7 000 600 /Седем милиона и шестстотин/ лева, разпределени в 7 000 600 /Седем милиона и шестстотин/ дяла, всеки с номинална стойност от 1/един/ лев.

Вещи лица:

1.....


/Пенка Митева/

2.....


/Нели Василева/

3.....


/Радка Николова/

Март 2023 година
гр. Добрич

ДОПУСКАНИЯ И ИЗЧИСЛЕНИЯ

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ/ДАНИИ			
Площ на имота, Площ на УПИ с приложена регулация		2 103,0 m ²	
Кинт/ РЗП (над терена)	5,00		
Максимална Плътност на застрояване	80%		
Максимална Плътност на озеленяване	10%		
Площ на озеленяване		0 420,6 m ²	
Площ на хотелска част		12 905,9 m ²	
1 ПРОГНОЗЕН БРУТЕН ПРИХОД ОТ РАЗВИТИЕТО НА ПРОЕКТА ПРИ ПРОДАЖБА			
хотелска площ:	1 002,45 € x	12 905,9 m ² =	12 937 534,01 €
Брутен приход от хотелска площ:			12 937 534,01 €
Общ брутен приход:			12 937 534,01 €
ОБЩ ПРОГНОЗЕН БРУТЕН ПРИХОД ОТ РАЗВИТИЕТО НА ПРОЕКТА			12 937 534 €
РАЗХОДИ			
2 Разходи за построяване с включена печалба на строителя			
Озеленяване	5,00 € x	421 m ² =	2 103 €
Вертикална планировка	30,00 € x	421 m ² =	12 618 €
Разходи за построяване хотелска част	441,76 € x	12 906 m ² =	5 701 261 €
			5 715 982,15 €
3 Разходи за проектиране, одобрение и администарция			
Технически услуги			0,021759259
Проектиране - Архитектура и инженерни части към проекта	9,61 € x	12 905,9 m ²	124 055 €
Строителен надзор	3,07 € x	12 905,9 m ²	39 592 €
Инвестиционен контрол	1,66 € x	12 905,9 m ²	21 380 €
			185 027,04 €
4 Маркетинг			
Маркетинг/Реклама	1,00% от разходи за построяване		57 160 €
Комисионна за консултанта (брокера)	2,00% от общия приход от обекта		258 751 €
			315 910,50 €
5 Други разходи			
Счетоводство, Общо административни разходи	0,50% от разходите за построяване		28 580 €
Застраховка строителен риск	2,00% от разходите за построяване		114 320 €
			142 899,55 €
6 Непредвидени разходи			
Непредвидени разходи в раздел 4,5 и 6	1,00%		6 438 €
Непредвидени разходи в раздел 3	1,00%		57 160 €
			63 598,19 €
7 Разходи за Управление на проекта			
	1,00% от общите разходи за развитие		64 020 €
	без разходите за одобрение, проверка, администр.		64 020,38 €
8 ПРЕСМЕТНАТИ ОБЩИ РАЗХОДИ ПО РАЗВИТИЕ НА ПРОЕКТА			6 487 437,82 €
9 Печалба на инвеститора			
	Години за развитие на проекта	5,00	
	Норма на дискотиране	12,50%	0,555
10 НАСТОЯЩА НЕТНА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА			3 579 345 €
НАСТОЯЩА НЕТНА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА			7 000 590 лв.
11 ОЧАКВАНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА, след закръгляние			7 000 600 лв.

Продава ХОТЕЛ

3700000 EUR (1423.07 EUR/кв.м)

Местоположение: Местоположение: област Добрич Район: гр. Каварна

Датум: Квартал: 2600 кв.м Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ

Допълнителна информация: LUXIMMO REAL ESTATE: www.luximmo.bg Петявездо Каленов Бинку - далечното пътуване в разкошната Трояна!

Представяне именуем без аналост на брега на морето, хотел в топлокисели стил, разположен на 8 км южно от Нос Каленара, до Каварна.

Местото е истински картинен пейзаж, с неповторима природа и асфалтирана парковка. Без съседи, натоварено и много предлагат невероятни изгледи и спокойствие. Плажи и разположен на около 300 м от хотела.

УТИ - 12 884 кв.м, РЗП - 2 600 кв.м.

Имотът е създаден по съвременни и древни техники на каменна зидария, като конструкцията е металобетонна, с метален покрив за защита срещу електричество, което повишава цялата инфраструктура на хотела.

Използван е около 1 600 куб.м дърган камък, а зидът е 60 см. Използван е самолен гравид, без палеци и имитации. Покривите са покрити с керемиди "Алпи".

Концепцията със специално внимание към резервиста Развиващата продажба басейн, лоби бар, ресторант и подземен етаж с сауна, вана и винарна, солд и теннисови помещавания.

Хотелът разполага с 19 бр. луксозно завършени вилнати, всеки със свои изплетени кардери и стълб. Бични интериорни детайли са доставени и изплетени от индустриални работещи по древните технологии. За управлението на имота е създадена и специална "Зона Мениджинг".

За комфорта на обитаването през всички сезони, СВК (отопление, вентилация и климатизация) е вешана с перлонитни вода въздух, с инсталирани конверторни тела във всички помещавания.

Зона Лозе!

Екологичният дизайн в съчетание с магнетичната природа допълват и повишават нивото на имота. Градовете на брега на скалите, с планирана към морето - предизвикателство за туристите на отпуски, който посетите на хотела изборът за идеалната сцена за специалните или събития. Местността е много подходяща за отпусковото на хората. Районът на Каварна е природно-екологичен...

Цената на имота е 4 390 000 евро без ДДС или 5 268 000 евро с ДДС. Далъчен кредит може да се ползва при одобряване условия.

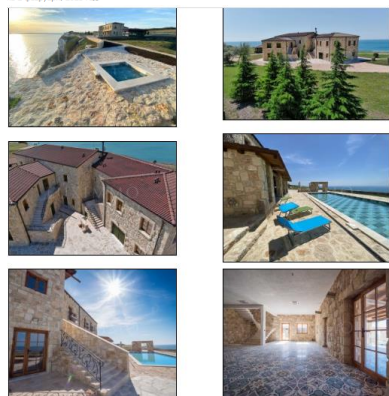
За повече информация свържете се със и щрирайте референтния номер на имота. Моля, кажете, че сте видели обявата в този сайт. Референтен номер: VAR-108349 Тел: 0882 815 073, 052 811 647 Отговор: Бранер Силвана Гочева

Обособности: Тула

Продавач: Тел: 0882 815 073 http://luximmoagent.imot.bg

Лице за контакти: Силвана Гочева Лиценз телефон: 0882 815 073 e-mail: s.gочева@luximmo.com

публикувана в 16:38 часа на 2 февруари, 2023 год.



Продава ХОТЕЛ

1000000 EUR (769.23 EUR/кв.м)

Местоположение: Местоположение: област Добрич Район: гр. Балчик

Датум: Квартал: 1300 кв.м

Допълнителна информация: Хотел в метрострашна близост до комплекс Бялата лагуна и гр. Балчик. Хотелът е с разгърната площ 1300кв.м, на 2 етжа и много красив пейзаж от 7500 кв.м. На няколко минути пешеходно разстояние от брега на морето, с планирана къмп мест. Разполага с 25 двойни стаи, 2 апартаментов, 1 студия, лоби бар, ресторант и външна тераса за 80 места и спортна площадка. Външен басейн с панорамна вода и площта 130кв.м. Високи стени са със собствени санитарни възли и минерална вода. Хотелът има пълна заплата от 3:00-15:00, правата сключени договори с туроператорски фирми. Отлична местност, доказан лекционен бизнес.

Обособности: Тула

Продавач: Тел: 0882030358 http://kotarencoluximot.bg

публикувана в 20:48 часа на 9 февруари, 2023 год.



Продава ХОТЕЛ

2700000 EUR (234.94 EUR/кв.м)

Местоположение: Местоположение: област Добрич Район: гр. Каварна

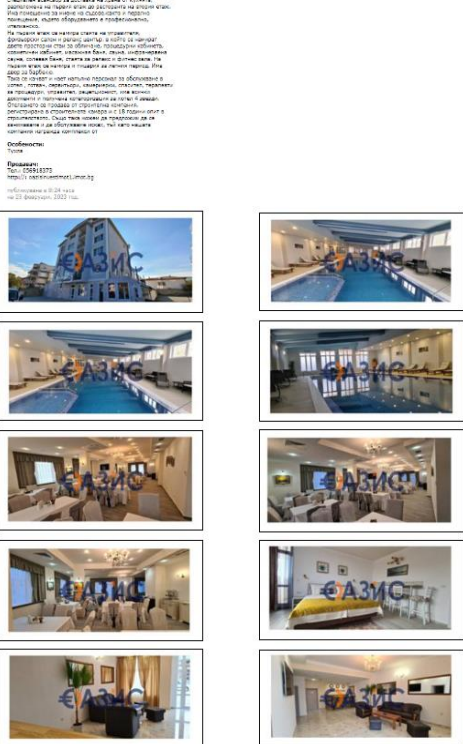
Датум: Квартал: 2600 кв.м Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ

Допълнителна информация: В 2012г. Платено е и изградено парково място около 5000 кв.м. Хотелът е с разгърната площ 1300кв.м, на 2 етжа и много красив пейзаж от 7500 кв.м. На няколко минути пешеходно разстояние от брега на морето, с планирана къмп мест. Разполага с 25 двойни стаи, 2 апартаментов, 1 студия, лоби бар, ресторант и външна тераса за 80 места и спортна площадка. Външен басейн с панорамна вода и площта 130кв.м. Високи стени са със собствени санитарни възли и минерална вода. Хотелът има пълна заплата от 3:00-15:00, правата сключени договори с туроператорски фирми. Отлична местност, доказан лекционен бизнес.

Обособности: Тула

Продавач: Тел: 0882030358 http://kotarencoluximot.bg

публикувана в 20:48 часа на 9 февруари, 2023 год.



Продава ХОТЕЛ

2700000 EUR (234.94 EUR/кв.м)

Местоположение: Местоположение: област Добрич Район: гр. Каварна

Датум: Квартал: 2600 кв.м Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ

Допълнителна информация: В 2012г. Платено е и изградено парково място около 5000 кв.м. Хотелът е с разгърната площ 1300кв.м, на 2 етжа и много красив пейзаж от 7500 кв.м. На няколко минути пешеходно разстояние от брега на морето, с планирана къмп мест. Разполага с 25 двойни стаи, 2 апартаментов, 1 студия, лоби бар, ресторант и външна тераса за 80 места и спортна площадка. Външен басейн с панорамна вода и площта 130кв.м. Високи стени са със собствени санитарни възли и минерална вода. Хотелът има пълна заплата от 3:00-15:00, правата сключени договори с туроператорски фирми. Отлична местност, доказан лекционен бизнес.

Обособности: Тула

Продавач: Тел: 0882030358 http://kotarencoluximot.bg

публикувана в 20:48 часа на 9 февруари, 2023 год.

