

# ОЦЕНИТЕЛСКА ЕКСПЕРТИЗА

по реда на чл. 72, ал.2 от ТЗ

**МОЛИТЕЛ:** "СЛЪНЧЕВ ДЕН" АД, ЕИК: 813095508.

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Министерство на Правосъдието, Агенция по Вписванията, съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20170118131406/19.01.2017 г.

**ЗАДАЧА:** Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на 1. Новоучредяващо се дружество СЛЪНЧЕВ ДЕН МАРИНА, Идентификатор: , с вносителни съдружници/акционери "СЛЪНЧЕВ ДЕН" АД, ЕИК: 813095508.

**ВЕЩИ ЛИЦА:**

- 1. Людмил Иванов Велинов,**  
гр. Варна, бул. Христо Ботев, Но 6, вх. В, ет. 1, ап. 5  
ел.поща: velinov.li@gmail.com
- 2. Светла Ангелова Неделчева,**  
гр. Варна, ул. Д-р Басанович, бл. 10, ет. 6, ап. 34  
ел.поща: snedeltcheva@gmail.com
- 3. Атанас Неделчев Атанасов,**  
гр. Варна, бул. Христо Ботев, Но 6, вх. В, ет. 1, ап. 5  
ел.поща: ata\_k@abv.bg

## I. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

Недвижими имоти, съгласно нотариален акт за собственост върху недвижим имот №185, том I, рег.№3848, дело №168/2010 г. на нотариус Елена Динисова, нотариус рег.№190 на НК, вписан в СВ гр. Варна: акт №156, том XXXIX, дело №8610, вх.рег.№14966 от 09.08.2010 г., както следва:

Съгласно скици от АГКК Варна:

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на паземления имот: **гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена**, с площ на имота: **30 832 (тридесет хиляди осемстотин тридесет и два) кв.м, трайно предназначение на територията:** урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом, стар идентификатор: част от ПИ 10135.2570.79 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка седемдесет и девет), номер по предходен план: няма, при съсед: 10135.2570.97; 10135.2570.98, 10135.2570.95, **ведно с всички подобрения и приращения в имота, както и със следните сгради, построени в поземлен имот с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96:**

### **1. Съгласно скици на сгради от АГКК Варна**

**1.1. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.1** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на сградата: **гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена**, със застроена площ 690 (шестстотин и деветдесет) кв.м, брой етажи 2

(два), предназначение: сграда за обществено хранене, стар идентификатор: 10135.2570.79.1, номер по предходен план: няма.

**1.2. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.2** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка две) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на сградата: гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена**, със застроена площ 390 (триста и деветдесет) кв.м, брой етажи 2 (два), предназначение: хотел, стар идентификатор: 10135.2570.79.2, номер по предходен план: няма.

**1.3. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.3** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка три) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на сградата: гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена**, със застроена площ 69 (шестдесет и девет) кв.м, брой етажи 1 (един), предназначение: сграда за енергопроизводство, стар идентификатор: 10135.2570.79.3, номер по предходен план: няма.

**1.4. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.4** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на сградата: гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена**, със застроена площ 101 (сто и един) кв.м, брой етажи 1 (един), предназначение: сграда за битови услуги, стар идентификатор: 10135.2570.79.4, номер по предходен план: няма.

**1.5. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.5** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на сградата: гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена**, със застроена площ 779 (седемстотин седемдесет и девет) кв.м, брой етажи 2 (два), предназначение: курортна туристическа сграда, стар идентификатор: 10135.2570.79.5, номер по предходен план: няма.

**1.6. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.6** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на сградата: гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена**, със застроена площ 1048 (хиляда четиридесет и осем) кв.м, брой етажи 7 (седем), предназначение: хотел, стар идентификатор: 10135.2570.79.6, номер по предходен план: няма.

**1.7. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.7** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на сградата: гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена**, със застроена площ 254 (двеста петдесет и четири) кв.м, брой етажи 2 (два), предназначение: хотел, стар идентификатор: 10135.2570.79.7, номер по предходен план: няма.

**1.8. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.8** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на

изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на сградата: гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена, със застроена площ 1265 (хиляда двеста шестдесет и пет) кв.м, брой етажи 2 (два), предназначение: сграда за обществено хранене, стар идентификатор: 10135.2570.79.8, номер по предходен план: няма.

**1.9. СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.96.9** (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и шест точка девет) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на сградата: гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Св. Константин и Елена, със застроена площ 72 (седемдесет и два) кв.м, брой етажи 1 (един), предназначение: сграда за битови услуги, стар идентификатор: 10135.2570.79.9, номер по предходен план: няма.

И

## **2. Съгласно документ за собственост – описания по-горе нотариален акт:**

2.1. **СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ** със застроена площ от 690 /шестстотин и деветдесет/ кв.м и разгъната застроена площ 1380 /хиляда триста и осемдесет/ кв.м, на 2 /два/ етажа, състояща се от дискотека „Дарина” на първи етаж и бистро „Централ – Мостика” на втори етаж, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.1 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка едно/.

2.2. **ХОТЕЛ** със застроена площ от 390 /триста и деветдесет/ кв.м и разгъната застроена площ 780 /седемстотин и осемдесет/ кв.м, на 2 /два/ етажа, състоящ се от хотел и заведение за обществено хранене, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.2 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка две/.

2.3. **СГРАДА ЗА ЕНЕРГОПРОИЗВОДСТВО** със застроена площ от 69 /шестдесет и девет/ кв.м, на 1 /един/ етаж, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.3 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка три/.

2.4. **СГРАДА ЗА БИТОВИ УСЛУГИ** със застроена площ от 101 /сто и един/ кв.м, на 1 /един/ етаж, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.4 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка четири/.

2.5. **КУРОРТНА, ТУРИСТИЧЕСКА СГРАДА**, представляваща балнеологичен център със закрит басейн, със застроена площ от 779 /седемстотин седемдесет и девет/ кв.м и разгъната застроена площ 1558 /хиляда петстотин петдесет и осем/ кв.м, на 2 /два/ етажа, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.5 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка пет/.

2.6. **„ХОТЕЛ „МАРИНА”** със застроена площ от 1049 /хиляда и четиридесет и девет/ кв.м и разгъната застроена площ 7343 /седем хиляди триста четиридесет и три/ кв.м, на 7 /седем/ етажа, състояща се от хотелска част и балнеологичен център, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.6 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка шест/.

2.7. **ХОТЕЛ** със застроена площ от 254 /двеста петдесет и четири/ кв.м и разгъната застроена площ 508 /петстотин и осем/ кв.м, на 2 /два/ етажа, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.7 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка седем/.

2.8. **СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ** със застроена площ от 1265 /хиляда двеста шестдесет и пет/ кв.м и разгъната застроена площ 2530 /две хиляди петстотин и тридесет/ кв.м, на 2 /два/ етажа, състояща се от класически ресторант „Марина”, лоби бар „Марина”, конгресен център и кафе – сладкарница „Марина”, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.8 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка осем/.

2.9. **СГРАДА ЗА БИТОВИ УСЛУГИ** със застроена площ от 72 /седемдесет и два/

кв.м, на 1 /един/ етаж, съставляваща сграда с идентификатор №10135.2570.79.9 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем девет точка девет/.

**II. ВНОСИТЕЛ:** "СЛЪНЧЕВ ДЕН" АД, ЕИК: 813095508.

### **III. ИЗПОЛЗВАНИ МАТЕРИАЛИ:**

1. Нотариален акт за собственост върху недвижими имоти № 185, том I, рег. №3848, дело №168 от 2010 г. на нотариус Елена Дионисова, нотариус рег.№190 на НК, вписан в Служба по вписванията гр. Варна с акт №156, том XXXIX, дело №8610, вх.рег.№14966 от 09.08.2010 г. /с приложения 20 бр. скици от 07.07.2010 г. – актуални към момента на съставянето на НА/
2. УДОСТОВЕРЕНИЕ с изх.№ 25-83156-26.10.2016, изд. от АГКК, СГКК гр. Варна;
3. Скица на ПИ №15-523311-26.10.2016 г., изд. от СГКК гр. Варна;
4. Скица на сграда №15-621938-19.12.2016 г.;
5. Скица на сграда №15-621940-19.12.2016 г.;
6. Скица на сграда №15-621941-19.12.2016 г.;
7. Скица на сграда №15-621942-19.12.2016 г.;
8. Скица на сграда №15-621948-19.12.2016 г.;
9. Скица на сграда №15-621954-19.12.2016 г.;
10. Скица на сграда №15-621957-19.12.2016 г.;
11. Скица на сграда №15-621964-19.12.2016 г.;
12. Скица на сграда №15-621976-19.12.2016 г.;

**IV. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 01 февруари 2017 год.

### **V. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА**

Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието, с акт за назначаване на вещи лица № 20170118131406/19.01.2017 г. е определила следната задача: Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на 1. Новоучредяващо се дружество СЛЪНЧЕВ ДЕН МАРИНА, Идентификатор: , с вносител сдружници/акционери "СЛЪНЧЕВ ДЕН" АД, ЕИК: 813095508, съгласно чл.72, ал.2 от ТЗ.

Изготвената оценка трябва да съдържа пълно описание на непаричната вноска, методите на оценка, получената оценка и нейното съответствие на размера на дела от капитала/на броя, номиналната и емисионната стойност на дяловете, записани от вносителя.

### **VI. ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА, ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА**

По обща ситуация обектът на оценката попада в КК „Слънчев Ден”, в близост до гр. Варна. Комплексът е едно от най-красивите места за почивка, пълноценен отдих и релакс. Едно от най-важните предимства на комплекса е неговото местоположение: на 10 км североизточно от град Варна, на 16 км от летището и на 8 км южно от Златни пясъци.

Хотел „Марина” е разположен на първа линия на морския бряг, в близост до яхтено пристанище. Достъпът до хотела се осъществява чрез отклонение от магистралата Варна – Златни пясъци.

Екологичната обстановка е на високо за страната ниво. Основните замърсители на околната среда се явяват отработените газове от автомобилите. В района не са разположени промишлени предприятия с вредни производства, които да изхвърлят в атмосферата вредни емисии. Плажът на Слънчев ден е отличен със световната награда „Син флаг”. Тази награда означава, че качеството на водите за къпане и чистотата на прилежащата територия са обект на постоянно наблюдение и контрол.

Инфраструктурата в района е много добре изградена – асфалтирани улици, водопровод, канализация, електрификация, телефонни постове, обслужване от всички мобилни оператори, ИНТЕРНЕТ и др.

Обектите на оценка и техните основни характеристики са следните:

## I. СГРАДИ

### **1. СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ**

- Застроена площ 690 кв.м;
- Разгънатата застроена площ 1380 кв.м;
- Брой етажи - два етажа;
- Разпределение - дискотека „дарина” на първия етаж и бистро „централ – москика” на втори етаж;
- Идентификатор - 10135.2570.96.1;
- Стар идентификатор - 10135.2570.79.1;
- Предназначение по скица – сграда за обществено хранене;
- Строителна конструкция – масивна монолитна с плосък стоманобетонов покрив;
- Категория на изпълнение – стандарт;

### **2. ХОТЕЛ**

- Застроена площ - 390 кв.м;
- Разгънатата застроена площ - 780 кв.м;
- Брой етажи - 2 етажа;
- Разпределение по документ за собственост - хотел и заведение за обществено хранене;
- Идентификатор - 10135.2570.96.2;
- Стар идентификатор - 10135.2570.79.2;
- Предназначение по скица – хотел;
- Строителна конструкция – масивна монолитна с плосък стоманобетонов покрив;
- Предназначение по използване към датата на оценката – за административни нужди;
- Категория на изпълнение – подобрена;
- Описание – Подовите настилки са от керамични плочи, стените и таваните са измазани и боядисани с латекс, вътрешните врати са от MDF, дограмата на прозорците е от PVC със стъклопакет. Всички сградни инсталации са в изправност и функционират. Фасадата е завършена на първия етаж с каменна облицовка, а на втория с циментова мазилка;

### **3. СГРАДА ЗА ЕНЕРГОПРОИЗВОДСТВО**

- Застроена площ - 69 кв.м;
- Брой етажи - 1 етаж;
- Идентификатор 10135.2570.96.3;
- Стар идентификатор - 10135.2570.79.3;
- Предназначение по скица – сграда за енергопроизводство;
- Строителна конструкция – масивна монолитна с плосък стоманобетонов покрив;
- Категория на изпълнение - стандарт;

### **4. СГРАДА ЗА БИТОВИ УСЛУГИ**

- Застроена площ - 101 кв.м;
- Брой етажи - 1 етаж;
- Идентификатор 10135.2570.96.4;
- Стар идентификатор - 10135.2570.79.4;
- Предназначение по скица – сграда за битови услуги;

- Строителна конструкция – масивна монолитна с плосък стоманобетонов покрив;
- Предназначение по използване към датата на оценката – за търговски обекти;
- Описание – Обособени са отделни търговски обекти, всеки от тях с лице към вътрешна за комплекса улица, подовата настилка е от теракотени и каменни плочи, стените са завършени с боя, дограмата на прозорците е от PVC, а остъкляването е с големи витринни стъкла;

## 5. КУРОРТНА, ТУРИСТИЧЕСКА СГРАДА

- Застроена площ от 779 кв.м;
- Разгъната застроена площ 1558 кв.м;
- Брой етажи – 2 етажа;
- Разпределение - балнеологичен център със закрит басейн;
- Идентификатор 10135.2570.96.5
- Стар идентификатор - 10135.2570.79.5
- Предназначение по скица – курортна, туристическа сграда;
- Строителна конструкция – масивна монолитна с плосък стоманобетонов покрив;
- Категория на изпълнение – стандарт;
- Описание – Басейнът се намира на първото ниво, подовата настилка е от керамични плочи, стените са облицовани с фаянс. На втория етаж се намират фитнес зала и стаи, настилка е от балатум, мокет и теракота, стените са боядисани или облицовани с дървена ламперия. Таваните в коридорите са окачени – тип „Хънтър Дъглас”

## 6. ХОТЕЛ „МАРИНА”

- Застроена площ от 1049 кв.м;
- Разгъната застроена площ 7343 кв.м;
- Брой етажи -- 7 етажа;
- Разпределение - хотелска част и балнеологичен център;
- Идентификатор - 10135.2570.96.6;
- Стар идентификатор - 10135.2570.79.6;
- Предназначение по скица – хотел;
- Строителна конструкция – масивна монолитна с плосък стоманобетонов покрив;
- Описание – хотелските стаи са с настилка от мокет, стените и таваните са измазани и боядисани, вратите са от MDF, дограмата на прозорците е от PVC със стъклопакет, монтирани са климатици, санитарните възли са с настилка от керамични плочи и фаянсва облицовка по стени, а таваните са окачени тип „армстронг”, монтирано е стандартно санитарно оборудване, вкл. сешоари, терасите са с настилка от керамични плочи, а парапетите са от хромникелови елементи и триплексово стъкло. Общите части – коридори и др. са с настилка от теракота, стените и таваните са измазани и боядисани

## 7. ХОТЕЛ

- Застроена площ - 254 кв.м;
- Разгъната застроена площ - 508 кв.м;
- Брой етажи - 2 етажа;
- Идентификатор 10135.2570.96.7
- Стар идентификатор - 10135.2570.79.7
- Предназначение по скица – хотел;
- Строителна конструкция – масивна монолитна;

- Описание – на първо ниво е разположена рецепцията на хотела, при ремонта са запазени автентичните облицовки като са освежени и се поддържат в много добро състояние, настилната на пода е от керамични плочи, таваните са облицовани с орнаментирани плочи, стените са завършени като комбинация от латекс, каменна облицовка и пана от каменни плочки. На втория етаж е разположена зала с изглед към морето, която се използва за различни мероприятия, на югоизток тя е остъклена с дебело витринно стъкло, а на северозапад остъклението е от PVC със стъклопакет, подовата настилка е от керамични плочи, стените са измазани и боядисани;

## 8. СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ

- застроена площ - 1265 кв.м;
- разгъната застроена площ - 2530 кв.м;
- брой етажи - 2 етажа;
- разпределение - класически ресторант „Марина”, лоби бар „Марина”, конгресен център и кафе – сладкарница „Марина”;
- идентификатор 10135.2570.96.8
- стар идентификатор - 10135.2570.79.8
- предназначение по скица – сграда за обществено хранене;
- строителна конструкция – масивна монолитна с плосък стоманобетонов покрив;
- описание – настилките в сградата са от теракота и мрамор, стените са измазани и боядисани, частично някъде са облицовани с мрамор, вратите за залите са стъклени и са част от големи витрини, таваните са с монтирани гипсови орнаменти, които са много добре поддържани, ресторанта на първо ниво е с обособени търговска зала и кухненски блок;

## 9. СГРАДА ЗА БИТОВИ УСЛУГИ

- застроена площ - 72 кв.м;
- брой етажи - 1 етаж;
- идентификатор 10135.2570.96.9
- стар идентификатор - 10135.2570.79.9
- предназначение по скица – сграда за битови услуги;
- строителна конструкция – масивна монолитна с плосък стоманобетонов покрив;

Някои от сградите са изградени свързано, като сгради 2, 3 и 4 по кадастралната карта образуват една група, а сгради 5, 6, 7 и 8 образуват друга свързана група. Всички довършителни работи в сградите са извършени с добро и много добро качество на строително – монтажните работи.

**Таблица за категоризацията на хотела и заведенията в него**

Обект	Удостоверение №	Категория	Капацитет	Дата на издаване	Валидност
Хотел „Марина”	РК-19- 9904	4 звезди	187 стаи, 394 легла	31.07.2015 г.	31.07.2020 г.
Кафе сладкарница „Марина”	РК-19- 9906	3 звезди	100 места на закрито и 36 места на открито	31.07.2015 г.	31.07.2020 г.
Класически ресторант „Марина”	РК-19-9905	3 звезди	250 места на закрито и 20 места на открито	31.07.2015 г.	31.07.2020 г.

## ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

- Площ по скица – 30 832 кв.м;
- Местонахождение – гр. Варна, район „Приморски”, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”
- Идентификатор – 10135.2570.96 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК
- Стар идентификатор: 10135.2570.79
- Трайно предназначение на територията: урбанизирана
- Начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом;
- Граници – 10135.2570.97, 10135.2570.98, 10135.2570.95;
- Достъп до имота – по път с трайна настилка;
- Форма на парцела – неправилна;
- Подобрения върху територията на поземления имот – вертикална планировка; ограда, дворни алеи и настилки, озеленени пространства (включват тревиста, храстова и дървесна растителност), външно осветление, басейн с детско отделение и др.

Предоставено е УДОСТОВЕРЕНИЕ с изх.№ 25-83156-26.10.2016 г. от АГКК за разликата в площта на ПИ 10135.2570.96, който преди е бил с площ 30683 кв.м, а към датата на удостоверение - с площ от 30 832 кв.м, която разлика се дължи на изменение на КККР по реда на чл.53а, т.4 от ЗКИР, без издаване на заповед. Изменението е извършено на 15.09.2015 г., а заинтересованото лице е уведомено на 25.10.2016 г.

## **VII. БАЗА НА СТОЙНОСТТА И МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ**

Приложената от оценителите база на стойността в оценителската експертиза е **“Пазарна стойност”**.

Съгласно МСО § 29 – *Пазарната стойност*<sup>1</sup> е оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към *датата на оценката* чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Използваните в доклада методи за оценка са стандартни и общоприети при определяне пазарната стойност на имуществото: **Метод на разходите (Вещен метод), Приходен метод (Метод на капитализираните приходи), Сравнителен метод** – при определяне пазарната стойност на поземления имот

## **VIII. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО**

### **Оценка по метода на разходите (вещна стойност)**

Методът на вещна стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към датата на оценката, увеличени със стойността на земята или с правото на строеж и извършените подобрения, намалени със стойност отчитаща амортизациите.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица площ. Определените стойности на квадратен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се вземат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сумата от недостатъците на обекта, които са изведени от сравняеми, без всякакви недостатъци и повреди недвижими имоти. Изчисленията по вещна стойност са представени в Приложение №1.

---

<sup>1</sup> Вж. International Valuation Standards, IVSC, London, 2013, с. 18



### **Оценка по приходен метод**

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

1. Определяне на потенциалния брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит/.
  2. Определяне на приспадания от брутният паричен поток, които включват:
    - риск от отпадане на наем поради незаемост или несъбрани наемни вноски;
    - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
    - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
  3. Определяне на Чистия паричен приход /поток/;
  4. Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
  5. Определяне Нормата на възвращаемост от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
  6. Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна Приходна пазарна стойност на имота;
- Изчисленията по приходния метод са представени в Приложение №2

### **Оценка по сравнителния метод**

Този метод се основава на официални данни от сравними продажби с параметри и характеристики подобни на обекта на оценка. Основните стъпки при прилагане на метода на сравнимите продажби са следните: изследване на пазара на недвижими имоти и избор на обекти от регистъра на продажбите или предлаганите за продажба имоти, които са съпоставими с оценявания обект; събиране и проверка на получената информация за всеки един от съпоставимите обекти по отношение на продажна цена (реализирана или потенциална), физически параметри и характеристики, местоположение и други специфични обстоятелства; анализиране и сравняване на оценявания обект със съпоставимите такива по отношение на всяка една от основните характеристики; коригиране на продажните цени при реализирани сделки и исканите цени по предстоящи сделки при съпоставимите обекти в съответствие със съществуващите различия между тях и оценявания обект; проверка и съгласуване на коригираните цени на съпоставимите обекти и извеждане стойността на оценявания обект. Съгласно този метод е определена пазарната стойност на поземления имот. Изчисленията са представени в Приложение №3.

## Метод на разходите (Вещен метод)

№	Наименование на обекта	Вид конструкция	Година на последен ремонт	Обща експлоат. годност	Остатъчна експлоат. годност	ЗП (кв.м)	РЗП (кв.м)	Стойност по еталон лв./кв.м	Допълнителни разходи	Нова възстановителна стойност	Физическо обезценяване	Строителни недостатъци/ степен на завършеност		Функционално изхажяване/ Икономическа обезценка		Пазарна стойност (лв.)
												%	Стойност (лв.)	%	Стойност (лв.)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<b>I</b>	<b>Сгради</b>															
1	Сграда за обществено хранене 10135.2570.96.1	масивна монолитна	2003	60	47	690.00	1380.00	324,88	6%	475 227	0,87	4	16 504	0		396 086
2	Хотел 10135.2570.96.2	масивна монолитна	2003	60	47	390.00	780.00	565,00	6%	467 142	0,87	5	20 279	0		385 292
3	Сграда за енергопроизводство 10135.2570.96.3	масивна монолитна	2003	60	47	69.00	69.00	246,00	6%	17 992	0,87	10	1 562	0		14 059
4	Сграда за битови услуги 10135.2570.96.4 /магазини/	масивна монолитна	2003	60	47	101.00	101.00	478,55	6%	51 234	0,87	7	3 114	0		41 367
5	Курортна, туристическа сграда 10135.2570.96.5	масивна монолитна	2003	60	47	779.00	1558.00	620,40	6%	1 024 578	0,87	10	88 953	0		800 580
6	Хотел „Марина” 10135.2570.96.6	масивна монолитна	2003	60	47	1049.00	7343.00	620,40	6%	4 828 933	0,87	5	209 623	0		3 982 830
7	Хотел 10135.2570.96.7	масивна монолитна	2003	60	47	254.00	508.00	620,40	6%	334 073	0,87	5	14 502	0		275 538
8	Сграда за обществено хранене 10135.2570.96.8	масивна монолитна	2003	60	47	1265.00	2530.00	536,75	6%	1 439 456	0,87	5	62 486	0		1 187 241
9	Сграда за битови услуги 10135.2570.96.9	масивна монолитна	2003	60	47	72.00	72.00	246,00	6%	18 775	0,87	10	1 630	0		14 670
<b>II</b>	<b>Земя</b>															4 648 439
<b>ОБЩО :</b>						<b>4669.00</b>	<b>14341.00</b>			<b>8 657 410</b>			<b>418 652</b>			<b>11 746 102</b>
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ В ЛВ.</b>																<b>11 746 102</b>

**Метод на приходната стойност**

№	Наименование	Брутен годишен доход		Разходи за стопанисване и риск от отдаване под наем		Чист годишен доход от имота	Година на последен ремонт	Обща експлоат. годност	Остагъчна експлоат. годност	Стойност на рентираща се земя	Лихвена ставка земя	Дял на земята от чистия годишен доход	Чист годишен доход от сградния фонд	Очаквана възвращаемост	Аноитетен фактор за настояща стойност	Стойност на недвижими имот	Стойност на строителни недостатъци	Приходна стойност
		лв.	%	лв.	лв.													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	Хотел Марина	3 178 000	63	2 002 140	1 175 860	2003	60	47	4 648 439	5,5%	255 664	920 196	12%	8,29	7 631 021	418 652	7 212 369	
	Земя																4 648 439	
	Общо																11 860 808	
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ В ЛВ.</b>																	<b>11 860 808</b>	

## Метод на сравнителните продажби - земя

№	Имоти	Офертна цена в евро	Коригирана офертна цена в евро	Площ на имота в кв.м	Предлагана цена (лв./кв.м)	Коеф. за местоположение	Коеф. за големина	Коеф. за подобрения	Коеф. за застроеност	Коеф. за тежест %	Пазарна стойност (лв./кв.м)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Парцел - Слънчев ден, 1-ва линия море	350 000,00	315 000,00	2 384	258,43	1,00	0,80	1,20	0,60	20%	29,77
2	Парцел - Слънчев ден, лесен достъп до плажа	950 000,00	855 000,00	9 000	185,80	1,15	0,90	1,17	0,60	20%	27,00
3	Парцел - КК Чайка, 1-ва линия море	595 000,00	535 500,00	4 085	256,39	1,00	0,85	1,20	0,60	20%	31,38
4	Парцел в гр. Бяла, вилна зона, първа линия море	3 500 000,00	3 150 000,00	27 164	226,80	1,03	1,00	1,15	0,60	20%	32,24
5	Парцел в с. Шкорпиловци, първа линия море	4 443 720,00	3 999 348,00	37 031	211,23	1,07	1,00	1,12	0,60	20%	30,38
<b>Претеглена пазарна стойност на 1 кв.м</b>										<b>100%</b>	<b>150,77</b>
<b>Площ на оценявания ПИ (кв.м)</b>											<b>30 832</b>
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ В ЛВ.</b>											<b>4 648 439</b>

**АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА  
СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА**

№	Показатели	Параметър	Тежест	Стойност
1	2	3	4	5
1	Получена стойност при използването на вещния метод	лв.	50%	11 746 102 лв
2	Получена стойност при използването на приходния метод	лв.	50%	11 860 808 лв
<b>3</b>	<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА, в т.ч.:</b>			<b>11 803 455 лв</b>
	<i>Стойност на сградите</i>			7 155 016 лв
	<i>Стойност на поземления имот</i>			4 648 439 лв

**IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

След преценка на всички факти и обстоятелства свързани с оценяваните обекти, формираните тенденции и пазарни очаквания, както и направените прогнози, определяме:

**СТОЙНОСТ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:**

**11 803 455 лева**

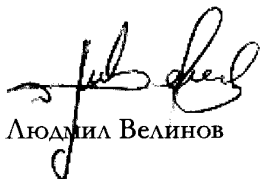
*(единадесет милиона осемстотин и три хиляди четиристотин петдесет и пет лева)*

**При номинална и емисионна стойност на една акция: 1 (един) лев,**

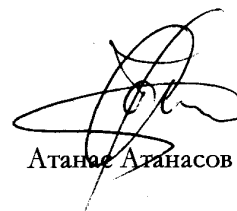
**Брой акции: 11 803 455 броя**

**Стойността на непаричната вноска, предмет на настоящата оценителска експертиза, съответства на 11 803 455 броя акции с номинална и емисионна стойност от по 1 (един) лев всяка една, които могат да бъдат записани от вносителя СЛЪНЧЕВ ДЕН АД гр. Варна, ЕИК 813095508.**

Вещи лица:

  
Людмила Велинов

  
Светла Недечева

  
Атанас Атанасов