

МОТИВИРАН ДОКЛАД
ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА "СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНАГ" АД,
НАСРОЧЕНО ЗА 29.07.2025 г. от 10,00 ч. в гр. Варна

относно целесъобразността и условията на сделки по чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предложени за одобрение на заседание на общото събрание на акционерите, насрочено за 29.07.2025 г. от 10,00 ч. в гр. Варна

Настоящият доклад е изготвен от Главния счетоводител на "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД и приет от Управителния съвет на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД на заседание, проведено на 19.06.2025 г. при спазване на разпоредбите на чл. 114 а, ал. 1 от ЗППЦК и в съответствие с изискванията на чл. 33 от Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. за първоначалното и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 114 а, ал.1 от ЗППЦК, настоящият доклад е част от материалите по дневния ред на общото събрание на акционерите, насрочено за 29.07.2025 г. от 10,00 ч. в гр. Варна.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на Св. Св. Константин и Елена холдинг АД със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл.114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение на общото събрание, с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред, а именно - овластяване на управителния съвет на Св. Св. Константин и Елена холдинг АД да извърши тази сделка.

Описание на предложената сделка:

1. Предмет на сделката:

Предоставяне на обезпечение чрез учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр.Варна, община Варна, к.к.“Свети Свети Константин и Елена“, представляващ поземлен имот с идентификатор 10135.2569.51, с площ от 10 057 кв.м., трайно предназначение на територията:урбанизирана, начин на трайно ползване:за курортен хотел, почивен дом, стар идентификатор-няма, номер по предходен план: 142, кв.7, парцел I, при граници по кадастрална карта съседни поземлени имоти с идентификатори №№ 10135.2569.382, 10135.2569.10, 10135.2569.54, 10135.2569.53, 10135.2569.50, 10135.2569.245. Ипотеката да бъде учредена като обезпечение на банката във връзка с банкова гаранция, която ще бъде издадена в полза на трето лице „БОРОВЕТЕ I“ АД, ЕИК 204605689.

2. Страни по сделката: „ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА“ АД, ЕИК 831447150 в качеството му на Гарант и ипотекарен кредитор, „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 813194292 в качеството му на Ипотекарен длъжник и „БОРОВЕТЕ I“ АД, ЕИК 204605689 в качеството му на клиент.

3. Условия на сделката и други съществени елементи необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща:

Параметри на банковата гаранция:

- Размер на гаранцията: 5 500 000 /пет милиона и петстотин хиляди/ лева

- Вид на гаранцията: безусловна и неотменяема;
- Цел на гаранцията: за обезпечаване на задължения на „БОРОВЕТЕ I“ АД по Комбиниран банков кредит по договор с „УниКредит Булбанк“ АД от 03.12.2018 г.
- Срок на валидност на гаранцията: до 31.08.2031 г./тридесет и първи август две хиляди тридесет и първа година/;
- Условия, при които може да бъде предявена гаранцията: неизпълнение на задълженията за плащане съгласно погасителния план по Договор за комбиниран банков кредит с „УниКредит Булбанк“ АД от 03.12.2018 г.

4. Лица, в чиято полза се извършва сделката.

Сделката се извършва в полза на „Централна Кооперативна Банка“ АД, ЕИК 831447150 в качеството му на Гарант и „Борове I“ АД, ЕИК 204605689 в качеството му на клиент.

5. Стойност на сделката:

Съгласно разпоредбите на чл.114, ал.5 от ЗППЦК стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество по ал. 1, т. 1 и 7 - по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството който е разкрит публично по реда на чл. 100т. Пазарна цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Пазарната цена на ПИ с идентификатор 10135.2569.51, с площ от 10 057 кв.м., съгласно изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител Ивайло Радев със Сертификат № 100101967 от 30.12.2010 г. от Камарата на независимите оценители в България на 03.01.2025 г. е 7 744 хил.лв., а стойността му съгласно Самостоятелния годишен финансов отчет на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД към 31.12.2024 г. е 92 722 лв. В конкретния случай стойността на сделката се определя като по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т, а именно пазарната цена на ПИ с идентификатор 10135.2569.51 – 7 744 хил.лв.

6. Участие на заинтересувани лица по чл. 114, ал.7 от ЗППЦК – имената, съответно наименованията, на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, нормативното основание и разяснение на причините, поради които те са заинтересовани лица:

По смисъла на разпоредбата на чл.114, ал. 7 от ЗППЦК, заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

- са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

- притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията; или

- са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

В предложената за одобрение сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК, тъй като „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД притежава над 25% от капитала на „Боровете I“ АД и членовете на Управителния съвет – Елена Косева Косева, Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Петков Близнаков и членовете на Надзорния съвет – Красимир Стефанов Ботушаров, Златимир Бориславов Жечев и Драган Ангелов Драганов на публичното дружество се явяват заинтересовани лица по сделката.

В съответствие с изискванията на чл.114а, ал.5 от ЗППЦК поради наличието на заинтересовани членове на Управителния съвет на „Холдинг Варна“ АД – Ивелина Кънчева Шабан, Милчо Петков Близнаков и Златимир Бориславов Жечев и на Надзорния съвет на „Холдинг Варна“ АД – Драган Ангелов Драганов, „Холдинг Варна“ АД в качеството си на акционер в ОСА на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД няма да може да упражни правото си на глас при вземане на решението по чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

7. Спазване забраната по чл. 114а, ал.2 от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на чл. 114а, ал.2 от ЗППЦК Заинтересованите членове на управителния орган на публичното дружество не участват в изготвянето на мотивирания доклад.

В предложената за одобрение сделка всички членове на Управителния съвет на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД са заинтересовани, тъй като управляваното от тях публично дружество „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД притежава над 25% от капитала на дружеството, в чиято полза се извършва сделката – „Боровете“ I АД. При изготвянето на настоящия мотивиран доклад, е спазена забраната по чл. 114а, ал.2 от ЗППЦК и членовете на Управителния съвет не са участвали в изготвянето му. Мотивираният доклад е изготвен от Главния счетоводител на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД – Валентина Нейкова Василева.

8. Преценка на условията по чл. 114, ал.1, т.1 от ЗППЦК

Условия по чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК – дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, когато в сделките участват заинтересовани лица.

В резултат на сделката, „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД предоставя в обезпечение позелмен имот с идентификатор 10135.2569.51 с пазарна цена 7 744 000 лв.

Активи на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД:

- *по последен заверен финансов отчет – Самостоятелен годишен финансов отчет към 31.12.2024 г. – 110 163 000 лв.*

- *по последен изготвен финансов отчет – Междинен финансов отчет към 31.03.2025 г. – 111 142 000 лв.*

По-ниска е стойността на активите по последния одитиран финансов отчет – Самостоятелен годишен финансов отчет към 31.12.2024 г. – 110 163 000 лв.

При преценка на условията по чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК следва да се прилага стойностния праг по чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК, доколкото в сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК. Стойностният праг по чл.114 ал. 1, т.1, буква „б“ се изчислява като 2 на сто от стойността на активите, съгласно Самостоятелния годишен финансов отчет на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД – 110 163 000 лв. и възлиза на 2 203 260 лв.

Видно от гореизложеното с предложената сделка се преминават праговете по чл.114, ал.1, т.1, буква „б“, което обуславя необходимостта от овластяване на Управителния съвет на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД за сключване на разглежданата сделка от Общото събрание на акционерите.

9. Описание на целесъобразността и икономическата изгода за публичното дружество Св. Св. Константин и Елена холдинг АД от описната сделка:

Икономическата изгода за Св. Св. Константин и Елена холдинг АД от така описаната сделка се изразява в следните направления:

Предоставянето на обезпечение от страна на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД в полза на „Централна кооперативна банка“ АД, обезпечаващо задължение на „Боровете I“ АД, в което дружеството притежава 45% от капитала, е мотивирано от стратегическите цели на публичното дружество, насочени към устойчивото развитие и утвърждаване на курортен комплекс „Св. Св. Константин и Елена“ като водеща балнео, СПА и уелнес дестинация от национално и международно значение. Дружеството „Боровете I“ АД е реализирало ключова инвестиция чрез изграждането и въвеждането в експлоатация на петзвездния хотел „AQUAHOUSE Hotel & SPA“, разположен в сърцето на курортния комплекс, управляван от публичното дружество и в непосредствена близост до термалния комплекс Aquahouse Thermal & Beach – водещ инфраструктурен проект на икономическата група на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД. Изграденният петзвезден хотел е със стратегическо значение за повишаване на туристическата привлекателност, реномето и капацитета на едноименния курортен комплекс, управляван от „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД за целогодишно предлагане на висококачествени СПА и балнеоуслуги. Освен това сделката носи икономическа изгода за публичното дружество, тъй като то отчита инвестицията в капитала на „Боровете I“ АД по метода на собствения капитал и реализираните в бъдеще положителни финансови резултати от „Боровете I“ АД биха оказали пряко влияние върху финансовия резултат и активите на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД.

В този контекст сделката по предоставяне на обезпечение следва да се разглежда като икономически обоснована и в интерес на публичното дружество, с оглед на дългосрочната му инвестиционна стратегия за развитие на курортния комплекс „Св. Св. Константин и Елена“ като устойчива, иновативна и конкурентоспособна балнео и СПА дестинация.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Считам, че предлаганата за одобрение сделка е целесъобразна, икономически изгодна и в интерес на Дружеството и предлагам на акционерите да приемат решение за одобряване сключването и при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на Дружеството и ЗППЦК.

Настоящият доклад е съставен от Главния счетоводител на дружеството, поради наличието на забрана по смисъла на чл. 114а, ал.2 от ЗППЦК заинтересованите членове на Управителния съвет да участват в изготвянето на мотивирания доклад и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 29.07.2025 г. общо събрание на акционерите на дружеството.

Приложения:

- Оценителски доклад от 03.01.2025 г. изготвен от сертифициран оценител Ивайло Радев със Сертификат № 100101967 от 30.12.2010 г. от Камарата на независимите оценители в България – обект на оценката: Поземлен имот с идентификатор 10135.2569.51, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, гр. Варна.

Дата: 19.06.2025 г.

Съставител:.....

**Валентина Нейкова Василева – Главен счетоводител
на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД**

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на обект:

“ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. 10135.2569.51”,

К.К. “СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА”, ГР. ВАРНА

Януари 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ДОКЛАД

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

1.2. Ограничителни условия

1.3. Специални условия

1.4. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

2.2. Техничко – икономически показатели, Архитектурно – строителна част

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО ПАЗАРЕН МЕТОД

3.1. Описание на метода

3.2. Оценка на обекта

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПРИ ПРИНУДИТЕЛНА ПРОДАЖБА/

4.1. Описание на метода

4.2. Оценка на обекта

5. ПАЗАРНА И ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие от Документи за собственост

2. Копие от Сертификат на оценителя

3. Снимков материал

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на ОБЕКТ: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.2569.51, Област Варна, Община Варна, гр. Варна, район „Приморски“, к.к. "Св. Св. Константин и Елена", вид територия: Урбанизирана, НТП: За курортен хотел, почивен дом, площ: 10 057 кв. м., стар номер 142, квартал 7, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-92/14.10.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-03-953/26.07.2010 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВАРНА. Графични данни ПИ:**



- **Кредитопискател:** „БОРОВЕТЕ I“ АД, ЕИК 204605689
- **Собственик:** „СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 813194292
- **Оценител:** Ивайло Стоицев Радев, притежаващ Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100101967 / 30.12.2010 г. от Камарата на независимите оценители в България; тел. за контакт: mob: 089 455 3272
- **Цел на оценката:** Определяне **Пазарна стойност (ПС) и Ликвидационна стойност (ЛС)** на оценявания обект, служещ за обезпечаване на кредит от "ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА" АД. Настоящата пазарна оценка е предназначена за ползване от Възложителя само за посочената цел. Тя не може да се копира за каквито и да е други цели и БАНКИ без съгласието на оценителя.

- **Пазарна стойност:** Настоящият Доклад е подготвен в съответствие с **Българските стандарти за оценяване /БСО**, в сила от 01.06.2018 г./ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване. Като база/норма на стойността е възприет термина **„ПАЗАРНА СТОЙНОСТ“**, определението на който според БСО е:

„Оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

- **Използвани методи при изготвяне на Доклада:**

- **Пазарен метод;**

- **Ликвидационна стойност;**

- Дата на извършен оглед: 02.01.2025 г.

- Дата на Доклада: 03.01.2025 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1,95583 лв

1.2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящият Доклад и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и декларации:

- Настоящият Оценителски доклад НЕ представлява съвет и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или несклучването на конкретен договор за кредит за недвижим имот. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценката.
- Оценителят, изготвил оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Оценителят декларира, че няма никакви търговски, финансови и други делови интереси по отношение на оценявания имот, собственика му или задълженото по кредита лице.
- Полученото възнаграждение не е свързано по никакъв начин със становището на оценителя за Пазарната стойност на обекта, изразено в този Доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна. Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер. Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя
- Независимият оценител НЕ представлява Кредитен посредник – нито обвързан, нито необвързан – по смисъла на Директива 2008/48/ЕО на

Европейският парламент и на Съвета Европейския съюз относно договорите за потребителски кредити, Закона за кредитите на недвижимите имоти на потребители /ЗКНИП/ и Закона за потребителския кредит /ЗПК/ и не извършва услуги по предоставяне на съвети и/или препоръки за конкретен договор за кредит.

- Съгл. чл. 6, ал. 3 от ЗНО / 12.2008 г.: Оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя и/или Потребителя., поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни
- Срок на валидност на оценката: Датата, към която е валидно становището за стойността /03.01.2025 г./. *Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. *Валидността на оценката е с ограничен срок - шест месеца, считано от датата на този доклад, при отсъствието на резки колебания в равнището на цените на пазара на подобни обекти. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани. Дванадесет месеца след датата на оценката докладът не подлежи на актуализация – изготвя се изцяло нов доклад.
- Оценителят декларира с подписа си в този Доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

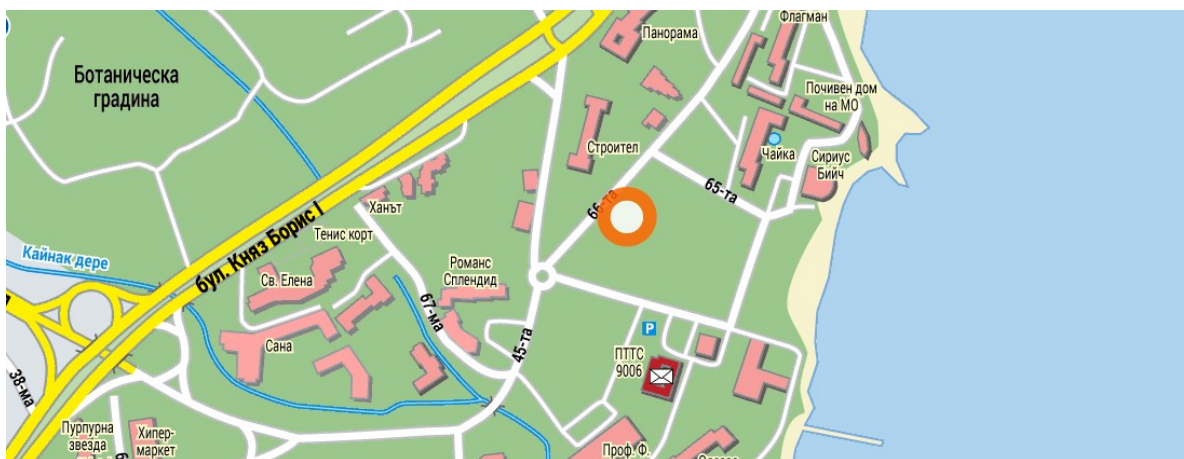
1.3. Информационни източници :

- Копие от: Скица 15-132652 на ПИ с идент. 10135.2569.51 / М 1 : 2000
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството”, “Строителен обзор”
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти
- Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г.
- Закон за независимите оценители, ДВ бр. 98 / 2008 год.
- Закон за устройство на територията; Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя
- Данни от интернет страници www.imot.bg, www.imoti.net и др.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.2569.51, Област Варна, Община Варна, гр. Варна, район „Приморски“, к.к "Св. Св. Константин и Елена", вид територия: Урбанизирана, НТП: За курортен хотел, почивен дом. Районът е с напълно изградена инфраструктура, позволяваща използването на необходимите комуникации. В близост няма стопански или производствени дейности с рисков характер, които да предизвикват замърсяване на околната среда или опасни производства, които да са свързани със специален надзор по опазване на същата.



Курортен комплекс „Св. св. Константин и Елена“ е един от най – известните и красиви български курорти. Разположен е на 10 км. северно от град Варна сред забележителна по своята природна красота местност. Целият район е покрит с многогодишна широколистна гора, която достига почти до морето. Бреговата ивица е с дължина повече от 3.5 км. Едно от най–важните условия за развитие на комплекса е наличието на 7 минерални извора с температура на водата от 40 до 60 градуса. Освен почивните бази, хотелите, развлекателните заведения и спортните съоръжения, на територията на комплекса се намира и параклисът „Свети Константин и Елена“. Изградени са множество места за забавление - интернет клубове, ресторанти, барове, магазини за сувенири и дрехи, рали писта, водни спортове, джетове, „банани“, сърф и други. В комплекса функционират полицейски участък, поща, аптека, бензиностанция и здравен център, а до него има редовни градски линии от ж.п. гарата и центъра на Варна. Обвързаността с град Варна и близките курорти е много добра и се осъществява основно чрез бул. „Княз Борис I“. Пътуването с автомобил до административния център на града е в рамките на 15 ÷ 20 минути.

- Степен на изграденост на инженерната инфраструктура – завършена
- Форма на парцела – неправилна многоъгълна, от четирите страни мястото е изцяло заобиколено от асфалтов път, който преминава в разклонения от вътрешни алеи и пътеки
- Наклони – теренът е равнинен, с лека денивелация към морския бряг
- Ниво на подпочвените води – относително плитки
- Насаждения – да, тревни площи, декоративна растителност
- Транспортна достъпност – отлична, асфалтови пътища и алеи, в близост спирки на обществен транспорт, паркинг
- Привлекателност – висока
- Екологични условия – необременени
- Данъчна служба – район „Приморски“
- Разстояние до центъра на гр. Варна – ок. 10 км.
- Условия за снабдяване, почистване и извозване на смет – отлични

- *Състояние на земята като строителна основа – добро; теренът не е засегнат от геодинамични и свлачищни процеси*
- *Архитектурни и исторически паметници в близост – параклис „Свети Свети Константин и Елена“*
- *Ел. енергия – да*
- *ВиК – да*
- *Вещни и други тежести / сервитутни ограничения от ел. проводи, водопроводи, канализация / – не*

2.2. ОБЩИ ВПЕЧАТЛЕНИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ ПРЕЦЕНКИ

Районът е с напълно изградена инфраструктура, позволяваща използването на необходимите комуникации. Местоположението на обекта на територията на курортен комплекс от национално значение, в близост до първа линия, съдържа висок потенциал за близкото бъдещо използване. Транспортната достъпност, съседството с бреговата ивица, морската панорама, както и площните характеристики, го правят привлекателен и атрактивен за определена категория платежоспособни купувачи с инвестиционни намерения в сферата на строителството, обслужването и туризма.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО ПАЗАРЕН МЕТОД

3.1. Описание на метода

Сравнителният / пазарен / метод има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на подхода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти. Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

ПАЗАРЕН МЕТОД - ЗЕМЯ*										
Н	Местоположение	Инф. Източник	Офертна цена	ПЛОЩ	Офертна цена кв.м.	К% местоположение	К% състояние	К% функционалност	Корекционен пазарен Коефициент	Коригирана Пазарна Стойност
Продава ПАРЦЕЛ град Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена			€	Кв.м.	€/Кв.м.					€/Кв.м.
1	к.к. Св.Св. Константин и Елена. Пуп показатели: Кинт - 0.8 Плътност - 25 % Има готов проект за триетажна сграда с таван и подземен етаж	Агенция за недвижими имоти; Интернет сайтове	230 000 €	480	479 €	100%	100%	100%	96,0%	460,00 €
2	400 м. ОТ ПЛАЖА! Парцел с площ от 1500м2, равен терен с правоъгълна форма. Комуникации ток, вода, мръсен канал . Параметрите на ПУП за района са: : кинт - 0,8; плътност - 25%; височина - 10м	Агенция за недвижими имоти; Интернет сайтове	650 000 €	1500	433 €	100%	100%	100%	96,0%	416,00 €
3	с влязъл в сила ПУП с показатели на строителство пл. 20% и кинт 0.6, височина 7м. Намира се на 200м от главен път за Зл . Пясъци в близост до Свети Константин и Елена. Всички комуникации ток и вода в парцела с партиди и мръсен канал на	Агенция за недвижими имоти; Интернет сайтове	320 000 €	1400	229 €	110%	100%	100%	96,0%	241,37 €
	ПЛОЩ ПИ			10057	Коригирана пазарна стойност €/Кв.м.				372,46 €	
	Оценка на Обекта по Пазарен метод, към 03.01.2025 г.									3 745 801 €
	Валутен курс на БНБ към датата на Доклада: 1 € = 1,95583 лв				Закръглено до:				7 744 000 лв.	

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПРИ ПРИНУДИТЕЛНА ПРОДАЖБА/

4.1. Описание на метода

Ликвидационната стойност е стойност, изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - по- кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект/ актив или група от обекти/ активи. Извеждането на ликвидационна стойност при принудителна реализация на оценявания обект/актив е стойност, която може да се получи за обекта/актива на

оценката, когато по една или друга причина продавачът е под натиск и/или принуда да продаде обекта/актива в най-кратки срокове. Принудителната реализация отразява вероятната най-ниска стойност, която може да се получи за конкретен обект/актив.

4.2. Оценка на обекта

1. Стойност на обекта

2. Срок на нормална ликвидацията - 6 месеца

3. Коефициент на дисконтиране – прието $K_{д1,666} \%$ на месец

4. Фактор на настоящата стойност – $ПС \times \Phi_{кдлс} \times 0,900\% \times 1.95583 \text{ лв.} = 6\,969\,600 \text{ лв.}$; Прието: 6 970 000 лв.

5. ПАЗАРНА И ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и състоянието на пазара, и по указание на банката, Оценителят е използвал теглови коефициенти на оценките на база разходен метод и пазарен метод съответно 0 % : 100 %. Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването. **Предложението за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ и ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ, към 03.01.2025 г. на обект:**

“ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. 10135.2569.51”

К.К. “СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА”, ГР. ВАРНА,
е в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – 7 744 000 лв.

Ликвидационна стойност – 6 970 000 лв.

Изготвил:.....

Ивайло Радев – независим оценител

Рег. № 100101967 / 30.12.2010 г. / КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители

- Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101967 от 30 декември 2010 год.

ИВАЙЛО СТОИЦЕВ РАДЕВ

роден на 27 май 1972 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10972 от 20.08.2007 год. от Агенцията за приватизация



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОб

Важи за: "ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. 10135.2569.51",

К.К. "СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА", ГР. ВАРНА