

ОЦЕНИТЕЛСКА ЕКСПЕРТИЗА

ОТНОСНО:

Акт за назначаване на вещи лица № 20170118174330/20.01.2017г. за изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на новоучредяващо се дружество „СЛЪНЧЕВ ДЕН ПАЛАС“ ЕАД, с вносителите съдружници /акционери "СЛЪНЧЕВ ДЕН" АД, ЕИК: 813095508.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО - АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ВЕЩИ ЛИЦА:

Георги Иванов Георгиев,
гр. Варна, бул. "8-ми приморски полк", No 122, вх. Б, ап. 159
ел.поща: georgi.igeorgiev@yahoo.com

Живка Недева Бонева
гр. Варна, ж.к. Възраждане бл. 39, вх. 4, ап. 74
ел.поща: jivka.boneva@mail.bg

Радослав Христов Станчев,
гр. Варна, ул. Фредерик Кюри, No 51, вх. Б, ет. 3, ап. 9
ел.поща: rodi_stanchev@yahoo.com

I. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:

Изготвяне на заключение, относно определяне стойността на непарична /апортна/ вноска, образувана от стойността на оценяваният недвижим имот, с вносителите съдружници/акционери "СЛЪНЧЕВ ДЕН" АД, ЕИК: 813095508 в капитала на новоучредяващо се дружество „СЛЪНЧЕВ ДЕН ПАЛАС“ ЕАД.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Непарична вноска предмет на апортната вноска на следните недвижими имоти, собственост на „СЛЪНЧЕВ ДЕН“ АД гр.Варна, съгласно нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 186, том I, рег. № 3850, дело № 169/2010г. на нотариус Елена Дионисова, нотариус рег. № 190 на НК, вписан в Служба по вписванията гр.Варна: акт № 178, том XXXIX, дело № 8636, вх. рег. № 15001 от 09.08.2010г., както следва:

Съгласно скици от АГКК Варна:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.80 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка осемдесет) по

кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на поземления имот гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Константин и Елена, с площ на имота 3 675 (три хиляди шестотин седемдесет и пет) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом, стар идентификатор: 10135.2570.78, номер по предходен план: 10135.2570.78, при съсед: 10135.2570.16; 10135.2570.53, 10135.2570.94, 10135.2570.98, 10135.2570.69, 10135.2570.13, 10135.2570.14, 10135.2570.11, 10135.2570.23, ведно с всички подобрения и приращения в имота.**

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.94 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и четири) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на поземления имот гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Константин и Елена, с площ на имота 12 858 (дванадесет хиляди осемстотин петдесет и осем) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом, стар идентификатор: ПИ 10135.2570.82, номер по предходен план: 10135.2570.78, при съсед: 10135.2570.95; 10135.2570.98, 10135.2570.80, 10135.2570.16, 10135.2570.53, 10135.2570.23, ведно с всички подобрения и приращения в имота, както и със следните сгради, построени в поземлен имот с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.94:**

Съгласно скици на сгради от АГКК Варна

2.1.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.94.1 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и четири точка едно), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена,** със застроена площ 4503 (четири хиляди петстотин и три) кв.м., брой етажи 9 (девет), предназначение хотел, стар идентификатор 10135.2570.82.1, номер по предходен план: 10135.2570.78.1. Сградата е разположена в поземлени имоти с идентификатори 10135.2570.94, 10135.2570.98 и принадлежи към поземлен имот с идентификатор 10135.2570.94.

2.2.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.94.2 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и четири точка две), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена,** със застроена площ 621 (шестотин двадесет и един) кв.м., брой етажи 3 (три), предназначение: сграда за обществено хранене, стар идентификатор 10135.2570.82.2, номер по предходен план: 10135.2570.78.2. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.94.

и

Съгласно документ за собственост- описания по-горе нотариален акт:

ХОТЕЛ " ПАЛАС", състоящ се от две сгради:

2.1. ХОТЕЛ " ПАЛАС", със застроена площ 4 503 / четири хиляди петстотин и три/ кв.м., на 9 /девет/ етажа, състоящ се от хотелска част, класически /основен/ ресторант „Палас“, лоби бар "Палас", коктейл бар „Палас“, ресторант-мецанин, конгресен център, балнеологичен център със закрит басейн, бар- „спортен център–басейн Палас“, съставляващ сграда с идентификатор № 10135.2570.78.1 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка едно/ .

2.2. СГРАДА за Обществено хранене със застроена площ 621 /шестстотин двадесет и един/ кв.м. и разгъната застроена площ 1863 /хиляда осемстотин шестдесет и три/кв.м., на 3/три/етажа, състояща се от специализиран ресторант за риба „Палас“, част от класически /основен/ ресторант и тераса към него, тераса на мецанина /коктейл-бар „Палас“ и ресторант-мецанин/, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.2 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка две/.

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на поземления имот гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Константин и Елена, с площ на имота 58 954 (петдесет и осем хиляди деветстотин петдесет и четири) кв.м., трайно предназначение на територията:** урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом, *стар идентификатор:* ПИ 10135.2570.93, номер по предходен план: 10135.2570.78, *при съсед:* 10135.2570.55; 10135.2570.66, 10135.2570.56, 10135.2570.97, 10135.2570.96, 10135.2570.98, 10135.2570.94, 10135.2570.53, 10135.2570.24, **ведно с всички подобрения и приращения в имота, както и със следните сгради, построени в поземлен имот с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95:**

Съгласно скици на сгради от АГКК Варна

3.1.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.1 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка едно), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена,** със застроена площ 128 (сто двадесет и осем) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, идентификатор 10135.2570.93.1, номер по предходен план: 10135.2570.78.10. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.2.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.2 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка две), по

кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 303 (триста и три) кв.м., брой етажи 2 (два), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.2, номер по предходен план: 10135.2570.78.11. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.3.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.3 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка три), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 77 (седемдесет и седем) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: друг вид сграда за обитаване, стар идентификатор 10135.2570.93.3, номер по предходен план: 10135.2570.78.12. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.4.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.4 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка четири), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 76 (седемдесет и шест) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: сграда за енергопроизводство, стар идентификатор 10135.2570.93.4, номер по предходен план: 10135.2570.78.13. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95

3.5.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.5 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка пет), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 33 (тридесет и три) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: сграда за енергопроизводство, стар идентификатор 10135.2570.93.5, номер по предходен план: 10135.2570.78.14. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.6.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.6 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка шест), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 32 (тридесет и два) кв.м., брой етажи 1 (един),

предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.6, номер по предходен план: 10135.2570.78.15. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.7.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.7 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка седем), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 29 (двадесет и девет) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.7, номер по предходен план: 10135.2570.78.17. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.8.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.8 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка осем), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 389 (триста осемдесет и девет) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.8, номер по предходен план: 10135.2570.78.3. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.9.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.9 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка девет), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 779 (седемстотин седемдесет и девет) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.9, номер по предходен план: 10135.2570.78.4. Сградата е разположена в поземлен имоти с идентификатор 10135.2570.95.

3.10.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.10 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка десет), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 759 (седемстотин петдесет и девет) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.10, номер по предходен план: 10135.2570.78.5. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.11.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.11 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка единадесет), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 752(седемстотин петдесет и два) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.11, номер по предходен план: 10135.2570.78.6. Сградата е разположена в поземлен имоти с идентификатор 10135.2570.95.

3.12.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.12 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка дванадесет), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 115 (сто и петнадесет) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.12, номер по предходен план: 10135.2570.78.7. Сградата е разположена в поземлен имоти с идентификатор 10135.2570.95.

3.13.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.13 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка тринадесет), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 307 (триста и седем) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.13, номер по предходен план: 10135.2570.78.8. Сградата е разположена в поземлен имоти с идентификатор 10135.2570.95.

3.14.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.14 (десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин и седемдесет точка деветдесет и пет точка четиринадесет), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 89 (осемдесет и девет) кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.14, номер по предходен план: 10135.2570.78.9. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

и

Съгласно документ за собственост – описания по-горе нотариален акт:

3.1. ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 389/ триста осемдесет и девет/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.3 /едно нула едно три пет пет точка две пет седем нула точка седем осем точка три/.

3.2. ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 779/ седемстотин седемдесет и девет/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.4 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка четири/.

3.3. ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 759/ седемстотин петдесет и девет/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.5 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка пет/.

3.4. ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 752/ седемстотин петдесет и два/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.6 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка шест/.

3.5.ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 115 /сто и петнадесет/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.7 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка седем/.

3.6.ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 307/ триста и седем/ кв.м. на един етаж, съставляваща имот с идентификатор № 10135.2570.78.8 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка осем/.

3.7. ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 89 / осемдесет и девет/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.9 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка девет/.

3.8. ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 128/ сто двадесет и осем/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.10 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка едно нула/.

3.9. ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 303 /триста и три/ кв.м. и разгъната застроена площ 606 /шестстотин и шест/кв.м. на 2 /два/ етажа, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.11 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка едно едно/.

3.10.ДРУГ ВИД СГРАДА ЗА ОБИТАВАНЕ със застроена площ 77/ седемдесет и седем/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.12 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка едно две/.

3.11.СГРАДА ЗА ЕНЕРГОПРОИЗВОДСТВО със застроена площ 76/ седемдесет и шест/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.13 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка едно три/.

3.12.СГРАДА ЗА ЕНЕРГОПРОИЗВОДСТВО със застроена площ 33/ тридесет и три/ кв.м. на един етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.14 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка едно четири/.

3.13.ПРОМИШЛЕНА СГРАДА със застроена площ 32/ тридесет и два/ кв.м. на 1 /един/ етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.15 /е дно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка едно пет/.

3.14.ПРОМИШЛЕНА СГРАДА /ПРОПУСК/ със застроена площ 29/ двадесет и девет/ кв.м. на 1 /един/ етаж, съставляваща сграда с идентификатор № 10135.2570.78.17 /едно нула едно три пет точка две пет седем нула точка седем осем точка едно седем/.

III. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ:

- Искане до Агенция по вписванията за назначаване на вещи лица – оценители, по реда на чл.72 от ТЗ;
- Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 186, том I, рег. № 3850, дело № 169/2010г. на нотариус Елена Дионисова, нотариус рег. № 190 на НК, вписан в Служба по вписванията гр.Варна: акт № 178, том XXXIX, дело № 8636, вх. рег. № 15001 от 09.08.2010г.;
- Скици на поземлени имоти № 15-16779/17.01.2017г., 15-16783/17.01.2017г., и 15-16790/17.01.2017г., изд. от СГКК гр. Варна;
- Скици на сградите, в поземлените имоти, изд. от СГКК гр. Варна:
№15-16829/17.01.2017г., №15-16827/17.01.2017г., №15-16825/17.01.2017г.,
№15-16814/17.01.2017г., №15-16811/17.01.2017г., №15-16808/17.01.2017г.,
№15-16805/17.01.2017г., №15-16802/17.01.2017г., №15-16801/17.01.2017г.,
№15-16799/17.01.2017г., №15-16798/17.01.2017г., №15-16820/17.01.2017г.,
№15-16819/17.01.2017г., №15-16818/17.01.2017г., №15-16816/17.01.2017г.,
№15-16815/17.01.2017г.;
- Удостоверение изх. № 25-83156/26.10.2016г. изд. от АГКК, СГКК гр.Варна.

IV. ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 03.02.2017г.

V. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието с акт за назначаване на вещи лица № 20170118174330/20.01.2017г. е определила следната задача:

Да се изготви заключение за оценка на непаричната вноска в капитала на новоучредяващо се дружество „СЛЪНЧЕВ ДЕН ПАЛАС“ ЕАД, с вносителите съдружници /акционери "СЛЪНЧЕВ ДЕН" АД, ЕИК: 813095508.

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

VI. КВАЛИФИЦИРАЩИ И ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ

- Нямаме интереси свързани с оценяването на имота.
- Хонорарът за този оценителски доклад не зависи от величината на оценката.
- Всички данни са получени от предоставените ни документи и огледа на обекта.
- Допускаме, че предоставената ни информацията е вярна и коректна.
- Настоящият доклад е изготвен за посочените цели и не трябва, и не може да се използва за други цели.

- Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварителното ни съгласие.

VII. ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА, ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:

Местонахождение:

Оценяваните имоти се намират 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.

Достъпът до имотите 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.

Описание на непаричната вноска:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.80 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на поземления имот **гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Константин и Елена, с площ на имота 3 675** кв.м., *трайно предназначение на територията:* урбанизирана, *начин на трайно ползване:* за курортен хотел, почивен дом, *стар идентификатор:* 10135.2570.78, номер по предходен план: 10135.2570.78, *при съсед:* 10135.2570.16; 10135.2570.53, 10135.2570.94, 10135.2570.98, 10135.2570.69, 10135.2570.13, 10135.2570.14, 10135.2570.11, 10135.2570.23, **ведно с всички подобрения и приращения в имота.**

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.94 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на поземления имот **гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Константин и Елена, с площ на имота 12 858** кв.м., *трайно предназначение на територията:* урбанизирана, *начин на трайно ползване:* за курортен хотел, почивен дом, *стар*

идентификатор: ПИ 10135.2570.82, номер по предходен план: 10135.2570.78, *при съсед:* 10135.2570.95; 10135.2570.98, 10135.2570.80, 10135.2570.16, 10135.2570.53, 10135.2570.23, **ведно с всички подобрения и приращения в имота, както и със следните сгради, построени в поземлен имот с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.94:**

2.1.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.94.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена,** със застроена площ 4503 кв.м., брой етажи 9, предназначение хотел, стар идентификатор 10135.2570.82.1, номер по предходен план: 10135.2570.78.1. Сградата е разположена в поземлени имоти с идентификатори 10135.2570.94, 10135.2570.98 и принадлежи към поземлен имот с идентификатор 10135.2570.94.

2.2.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.94.2 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена,** със застроена площ 621 кв.м., брой етажи 3, предназначение: сграда за обществено хранене, стар идентификатор 10135.2570.82.2, номер по предходен план: 10135.2570.78.2. Сградата е разположена в поемлен имот с идентификатор 10135.2570.94.

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на поземления имот гр. Варна, район Приморски, к.к. Св. Константин и Елена,** с площ на имота **58 954** кв.м., *трайно предназначение на територията:* урбанизирана, *начин на трайно ползване:* за курортен хотел, почивен дом, *стар идентификатор:* ПИ 10135.2570.93, номер по предходен план: 10135.2570.78, *при съсед:* 10135.2570.55; 10135.2570.66, 10135.2570.56, 10135.2570.97, 10135.2570.96, 10135.2570.98, 10135.2570.94, 10135.2570.53, 10135.2570.24, **ведно с всички подобрения и приращения в имота, както и със следните сгради, построени в поземлен имот с ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95:**

3.1.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена,** със застроена площ 128 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, идентификатор 10135.2570.93.1, номер по предходен план: 10135.2570.78.10. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.2.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.2 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена, със застроена площ 303 кв.м., брой етажи 2, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.2, номер по предходен план: 10135.2570.78.11. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.3.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.3 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена, със застроена площ 77 кв.м., брой етажи 1, предназначение: друг вид сграда за обитаване, стар идентификатор 10135.2570.93.3, номер по предходен план: 10135.2570.78.12. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.4.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.4 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена, със застроена площ 76 кв.м., брой етажи 1, предназначение: сграда за енергопроизводство, стар идентификатор 10135.2570.93.4, номер по предходен план: 10135.2570.78.13. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.5.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.5 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена, със застроена площ 33 кв.м., брой етажи 1, предназначение: сграда за енергопроизводство, стар идентификатор 10135.2570.93.5, номер по предходен план: 10135.2570.78.14. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.6.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.6 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена, със застроена площ 32 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.6, номер по предходен план: 10135.2570.78.15. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.7.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.7 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена, със застроена площ 29 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар

идентификатор 10135.2570.93.7, номер по предходен план: 10135.2570.78.17. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.8.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.8 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 389 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.8, номер по предходен план: 10135.2570.78.3. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.9.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.9 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 779 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.9, номер по предходен план: 10135.2570.78.4. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.10.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.10 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 759 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.10, номер по предходен план: 10135.2570.78.5. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.11.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.11 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 752 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.11, номер по предходен план: 10135.2570.78.6. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.12.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.12 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 115 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.12, номер по предходен план: 10135.2570.78.7. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.13.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.13 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 307 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.13, номер по предходен план: 10135.2570.78.8. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

3.14.СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.2570.95.14 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД 18-92/14.10.2008г. 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. Константин и Елена**, със застроена площ 89 кв.м., брой етажи 1, предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор 10135.2570.93.14, номер по предходен план: 10135.2570.78.9. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2570.95.

Предоставено е УДОСТОВЕРЕНИЕ с изх.№ 25-83156-26.10.2016 г. от АГКК за разликата в площта на поземлени имоти, както следва:

- За ПИ с идентификатор 10135.2570.94, преди е бил с площ 13178 кв.м, а към настоящият момент - с площ от 12858 кв.м,
- За ПИ с идентификатор 10135.2570.95, преди е бил с площ 59086 кв.м, а към настоящият момент - с площ от 58954 кв.м,

разликата 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., за което заинтересованото лице "СЛЪНЧЕВ ДЕН" АД е уведомено на 25.10.2016 г.

VIII. МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Метод на пазарните аналози /сравнителен метод/.

Използването на метода на сравнителната стойност при оценката на обектите се основава на неговата точност и най-голяма близост до пазарните цени. Сравнителният метод отразява най-добре динамиката и тенденциите на пазар на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени за аналогични обекти, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценявания обект и различните оферти.

Метод на разходите /вещна стойност/.

Метода на вещна стойност при изготвяне на оценка на недвижими имоти е анализ на стойността на оценяваните имоти, основан на евентуалните разходи за тяхното създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или правото на строеж и извършените подобрения, намалени със стойност отчитаща амортизациите.

При определяне на стойностите на обектите се изчисляват обичайните производствени разходи за единица площ. Определените стойности на квадратен метър се

умножават по съответните величини на оценяваните обекти, 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.

IX. ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

Резултатите от оценката на обектите са следните:

№	Обект	Идент. №	Площ кв.м.	Вещен метод лв.	Сравнителен метод лв.	Пазарна стойност лв.
1.	Поземлен имот	10135.2570.80	3675 кв.м.		467 700 лв.	467 700 лв.
2.	Поземлен имот	10135.2570.94	12858 кв.м.		1 882 800 лв.	1 882 800 лв.
2.1.	Хотел "Палас"	10135.2570.94.1	ЗП-450кв.м. бр.етажи 9	7 633 030 лв		7 633 030 лв
2.2.	Сграда за обществено хранене /ресторант/	10135.2570.94.2	ЗП-621кв.м. бр.етажи 3	776 600 лв		776 600 лв
3.	Поземлен имот	10135.2570.95	58954 кв.м.		5 418 200 лв.	5 418 200 лв.
3.1.	Промишлена сграда /геотермална централа/	10135.2570.95.1	ЗП-128кв.м. бр.етажи 1	35 140 лв		35 140 лв
3.2.	Промишлена сграда /ГТЦ/	10135.2570.95.2	ЗП-303кв.м. бр.етажи 2	166 370 лв		166 370 лв
3.3.	Друг вид сграда за обитаване /стъклена оранжерия/	10135.2570.95.3	ЗП-77кв.м. бр.етажи 1	1 070 лв		1 070 лв
3.4.	Сграда за енергопроизводство /трафопост/	10135.2570.95.4	ЗП-76кв.м. бр.етажи 1	23 140 лв		23 140 лв
3.5.	Сграда за енергопроизводство /трафопост/	10135.2570.95.5	ЗП-33кв.м. бр.етажи 1	9 610 лв		9 610 лв
3.6.	Промишлена сграда /оранжерия/	10135.2570.95.6	ЗП-32кв.м. бр.етажи 1	810 лв		810 лв
3.7.	Промишлена сграда /портал пропуск/	10135.2570.95.7	ЗП-29кв.м. бр.етажи 1	4 720 лв		4 720 лв
3.8.	Промишлена сграда /гараж/	10135.2570.95.8	ЗП-389кв.м. бр.етажи 1	93 880 лв		93 880 лв

3.9.	Промислена сграда /сервизна работилница/	10135.2570.95.9	ЗП-779кв.м. бр.етажи 1	187 990 лв		187 990 лв
3.10.	Промислена сграда /пералня/	10135.2570.95.10	ЗП-759кв.м. бр.етажи 1	183 170 лв		183 170 лв
3.11.	Промислена сграда /сладкарски цех/	10135.2570.95.11	ЗП-752кв.м. бр.етажи 1	181 480 лв		181 480 лв
3.12.	Промислена сграда /дизелова централа/	10135.2570.95.12	ЗП-115кв.м. бр.етажи 1	29 660 лв		29 660 лв
3.13.	Промислена сграда /топлоцентрала/	10135.2570.95.13	ЗП-307кв.м. бр.етажи 1	84 280 лв		84 280 лв
3.14.	Промислена сграда /геотермална централа/	10135.2570.95.14	ЗП-89кв.м. бр.етажи 1	29 160 лв		29 160 лв
ОБЩА СТОЙНОСТ						17 208 810 лв

Общата пазарна стойност на обектите е 17 208 810 /седемнадесет милиона двеста и осем хиляди осемстотин и десет/ лева.

Х. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

След преценка на всички факти и обстоятелства свързани с оценяваните обекти, формираните тенденции и пазарни очаквания, както и направените прогнози и след съответното закръгляне, определяме пазарна стойност по оценка на:

17 208 810 лв.

**/ седемнадесет милиона двеста и осем хиляди осемстотин и десет лева,
съответстваща на 17 208 810 броя акции от по 1 лев всяка една /**

СТОЙНОСТ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:

17 208 810 / седемнадесет милиона двеста и осем хиляди осемстотин и десет / лева.

Номинална и емисионна стойност на една акция: 1 /един/ лев

Брой акции: 17 208 810 броя

Стойността на непаричната вноска, предмет на настоящата оценителска експертиза, съответства на 17 208 810 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:



/ Георги Георгиев /



/ Живка Бонева /



/ Радослав Станчев /