



1612 София, ул. "Ами Буче" No 72, ет.2, офис 12
тел./факс 952-37-28; тел. 952-37-29, 917-01-80; 951-58-11;
e-mail: brightco@mail.bg; brightco@abv.bg brightco.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД
град Пловдив

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

м. август, 2021 година

София

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Пазарната оценка е изготвена от консултантска фирма **"БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД**. Сертификатът на фирмата № 902600059/02.04.2019 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, права на интелектуалната собственост и други фактически отношения, финансови активи и финансови институции, земеделски земи и трайни насаждения, издаден от Камарата на независимите оценители в България, е даден в *Приложение № 1*.

Цел	Целта на оценката е да се изведе индикативна пазарна стойност на акционерно търговско дружество „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД, град Пловдив, ЕИК 115010649. Основна цел е определяне на пазарната стойност на дружеството към ефективната дата на оценката с оглед предстояща процедура по обратно изкупуване и обезсилване на собствени, обикновени, поименни акции с право на глас.
Възложител	„СИНЕРГОН ХОЛДИНГ“ АД
Собственик	„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД
Ползвател на оценката	„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД
Оценител	Брайт консулт ООД
Дата на оглед	20.07.2021 г
Дата на оценка	30.06.2021 г
Дата на изготвяне на доклада	09.08.2021 г.
Ограничения относно използването на оценката:	Изводите и резултатите от настоящата оценка не следва да се използват извън контекста и целите, посочени по-горе. Докладът не може да се разпространява или използва пред трети страни или за друга финансова институция, без изрично упълномощаване от Възложителя и без писмено потвърждение от страна на Оценителя.
База за стойността	Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО). Пазарната стойност е „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли 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“.
Приложими стандарти и методи на оценяване	Приложимите стандарти и методи на оценяване са подробно описани в Раздел ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ към настоящия доклад. Съгласно БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ(БСО),за да се достигне до оценка по подходяща база на стойността могат да се използват един или повече подходи на оценяване.
Декларация за отклонение от БСО:	Не се допуска отклонение от стандартите, нито по инициатива на оценителя, нито по искане на възложителя или потребителя на оценката.
Срок на валидност на оценката	Докладваните стойности са валидни единствено към датата на оценката

2. БАЗА ЗА СТОЙНОСТТА

Базата за стойността представлява декларация за основните допускания, използвани във връзка с изготвяне на оценката. Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка, са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта "Пазарна стойност“ /англ. Market Value/, като за основа е приета дефиницията, дадена от Международните стандарти за оценяване (IVS):

Пазарната стойност е „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли 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“.

Дефиниция съгласно Български стандарти за оценяване (БСО): Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар. Пазарната стойност би определила цената, на която следва разумно да се очаква

извършването на продажба на абсолютно или ограничено вещно право чрез частен договор към деня на оценката му, ако са налице следните предпоставки:

- наличие на необвързани продавач и купувач с нужната за целта готовност, разумно аргументирана към условията на предстоящата сделка;
- разумен срок, през който да се договори сделката, като се държи сметка за характера на предмета на сделката и състоянието на пазара при неиз-меняема (статична) стойност по време на срока на договаряне;
- предмета на сделката се предлага свободно на пазара с разумна гласност;
- не се взимат предвид допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от крайни цели;
- възмездното прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена да представлява нормалните съображения за продадена собственост, не-засегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

3. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Оценителите считат официално предоставената информация за достоверна и са изградили своята оценка на нейна основа.

Настоящата документация е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

Оценителите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

- ✓ оценката по правило е субективна и представлява единствено преценка за стойността на оценявания обект;
- ✓ за нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;

- ✓ оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области, като геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, изискващи специални експертизи и анализи, без да се ограничават с посочените;
- ✓ притежаването на този оценителски доклад или копие от него не носи със себе си правото на цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката;
- ✓ анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада;
- ✓ информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалите доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани;

Специални допускания при оценката

Допускания относно макроикономически и политически условия: При запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта, оценката е с пазарна адекватност 6 месеца. След изтичане на 6 м. срок от изготвянето ѝ, оценката следва да бъде изготвена наново с отчитане на актуалното състояние, пазарната ситуация и начина на използване на обекта.

За целите на доклада, всички изчисления са направени на база информация посочена в предоставените от Възложителя - документи. Настоящият доклад е изготвен на база предоставена от Възложителя информация и оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Пазарната оценка е подчинена на определени допускания, произтичащи от нашите предварителни познания за пазара, факти, наблюдавани пазарни тенденции и анализ на подобни имоти. Те отчитат търсенето и предлагането на имоти, подобни на оценявания, и вижданията на купувачи и продавачи към датата на оценка.

Българският пазар на недвижими имоти е непрозрачен и детайлите за сделките много рядко са публично достъпни, докато ликвидността на наемния и инвестиционния пазари на недвижими имоти е ниска.

Отчитаме факта, че сделките след настъпването на пандемията от COVID-19 са малко и не са представителни за новите пазарни условия. Настоящата оценка е изготвена при следното специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“, съгласно VPS 3 и VPGA 10 от RICS Red Book Global. Следователно към нашата оценка следва да се подхожда с по-ниско ниво на сигурност и да се разглежда с по-висока степен на предпазливост, отколкото обикновено. Като се има предвид неизвестното бъдещо влияние, което COVID 19 може да окаже върху пазара на активи, ви препоръчваме да се извършва по-често преоценяване на имуществото.

При изготвяне на оценката са взети предвид изискванията на **Наредба № 41/11.06.2008 г. на Комисията за финансов надзор**, относно съдържанието на обосновката на цената на акциите на публични дружества, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.

Декларация на оценители съгласно чл. 23 от Закона за независими оценители

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- ✓ не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.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 нар.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.

4. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА И ПРАВЕН СТАТУТ

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя:

<i>Документ за собственост</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Удостоверение за основните обстоятелства по правното състояние на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД, издадено от Държавната Агенция по вписванията <i>/Приложение № 2/;</i> - Документи за собственост върху недвижимите имоти <i>/Приложение № 3/;</i> - Скици на поземлените имоти и сградите, собственост на дружеството <i>/Приложение № 4/;</i> - Счетоводни баланси на дружеството за периода 2019 – 2020 г. и към 30.06.2021 г. <i>/Приложение № 5/;</i> - Отчети за приходите и разходите на дружеството за периода 2019 – 2020 г. и към 30.06.2021 г. <i>/Приложение № 6/;</i> - Инвентарна книга на ДМА, собственост на дружеството. <i>/Приложение № 7/;</i>
<i>Собственик</i>	„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД
<i>Източници на информация</i>	www.imot.bg , НСИ; http://www.bgmaps.com ,

„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД е акционерно търговско дружество с ЕИК 115010649, със седалище и адрес на управление:

Област Пловдив, община Пловдив,
гр. Пловдив 4003, район Северен,

ул. „Братаница“ № 12, ет. 1

Дружеството е с предмет на дейност.: *„Хотелиерство, ресторантьорство, профилактика и рехабилитация, външноикономическа дейност, продажба на вносни и местно производство стоки, организиране и провеждане на екскурзии в страната и в чужбина, предоставяне транспортни, информационни, комунално – битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм и обмяна на валута, основна сфера на дейност е туризъм” /Приложение № 2/.*

Капиталът на дружеството е в размер на 22 164 032 лева, внесен изцяло към датата на оценката. Капиталът е разделен на 22 164 032 броя поименни неделими акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Акционерното дружество **„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД** се управлява от **Съвет на директорите** в състав:

- ✓ Васко Александров Танев,
- ✓ Бедо Бохос Доганян
- ✓ Емануил Иванов Манев,

Дружеството се представлява от

- ✓ Васко Александров Танев

„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД е учредено с цел да развива икономически дейности, произтичащи от основния предмет на дейност на дружеството и свързани с

- „Хотелиерство, ресторантьорство, профилактика и рехабилитация, които развива чрез притежаваните 2 хотела хотел „Гларус“ и „Искър“ в к.к. „Слънчев бряг“;
- други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм и обмяна на валута.

За целите на настоящата оценка не сме извършвали допълнителни проверки на правата на собственост. Приели сме, че собственикът има безспорно установени права, свободни от тежести, възбрани и ограничения.

Ограничения на правата върху имота: На оценителя не са предоставени данни относно наличието или предоставянето на други права върху оценявания имот/имоти. В тази връзка, настоящата оценка се изготвя с допускането, че имотът е необременен от вещни права, т.е. собственикът има право на пълен контрол и владееене

3. СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД притежава необходимите активи, квалифициран персонал, традиции и опит за осъществяване на основния си предмет на дейност. Дружеството осъществява дейността си чрез притежаваните два хотела, разположени в следните населени места:

- хотелски комплекс „ГЛАРУС“, категория ***, находящ се на първа линия в к.к. „Слънчев бряг - изток“, община Несебър;
- хотелски комплекс „ИСКЪР“, категория ***, находящ се на втора линия в к.к. „Слънчев бряг, община Несебър;

Хотелски комплекс „ГЛАРУС“

Хотелски комплекс „Гларус“ е построен върху собствен поземлен имот с площ от **14 246 кв.м.**, застроена и незастроена, съставляващ ПИ с идентификатор **51500.505.394** по кадастралната карта на к.к. Слънчев бряг - Изток, община Несебър, одобрени със Заповед № 18-46/18.08.2006 г. на АК, последно изменение със Заповед КД 14-02-750/26.06.2009 г. на Н-к на СГКК, гр. Бургас.

Хотел „Гларус“ с идентификатор **51500.505.394.1** е на **7 етажа**, със следните строителни параметри:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - Застроена площ (ЗП): | 3 511 кв.м., |
| - Разгъната застроена площ (РЗП): | 14 880 кв.м. |

Хотелския комплекс „Гларус“ се експлоатира сезонно и е разположен на първа линия – море, к.к. „Слънчев бряг – изток“, община Несебър. Хотелът се намира в непосредствена близост до морския бряг и е разположен в най-тихата част на курортния комплекс.

Собствеността върху имота е установена със следните документи, представени в **Приложение № 3 и № 4** :

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 78, том II, рег. № 1280, дело № 246/17.05.2001 г.;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 160, том IV, рег. № 3766, дело. № 643/29.11.2001 г.;

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 84, том IV, рег. № 713, дело № 713/30.07.11.2002 г.;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 69, том IX, рег. № 5918, дело № 1376 /21.10.2003 г.;
- Скица № 15-577619/23.11.2016 г. на поземлен имот с идентификатор 51500.505.394 издадена от СГКК, гр. Бургас;
- Скица № 15-577634/23.11.2016 г. на сграда с идентификатор 51500.505.394.1 издадена от СГКК, гр. Бургас;
- Скица № 15-577638/23.11.2016 г. на сграда с идентификатор 51500.505.394.2 издадена от СГКК, гр. Бургас;

Хотелския комплекс „Гларус“ разполага с 156 броя стандартни хотелски стаи, 15 броя фамилни стаи, 11 броя единични стаи и 23 броя апартаменти. Стаите са оборудвани с мини бар, кабелна телевизия, телефон, климатик, противопожарна и пожароизвестителна система.

Освен основната туристическа услуга – хотелско настаняване, хотелът предлага следните допълнителни услуги:

- *Основен ресторант със 120 места в зала и 80 места на тераса;*
- *Открити плувни басейни – 2 броя, за възрастни и деца;*
- *Лоби бар и бар басейни;*
- *Конферентна зала с 200 места;*
- *СПА Център;*
- *Външни търговски обекти – китайски ресторант, навииони;*
- *Открит паркинг за 30 броя МПС.*

Хотелски комплекс „ИСКЪР“

Хотелски комплекс „ИСКЪР“ е построен върху собствен поземлен имот с площ от **11 216 кв.м.**, застроена и незастроена, съставляващ ПИ с идентификатор **51500.505.3184** по кадастралната карта на к.к. Слънчев бряг - Изток, община Несебър.

Хотел „ИСКЪР“ включва:

- **14 (четирнадесет) етажно тяло с идентификатор 51500.505.184.2** със следните параметри:
 - **Застроена площ (ЗП):** 1 111 кв.м.,

- Разгънатата застроена площ (РЗП): 4 902,26 кв.м.,
- 7 (седем) етажно тяло с идентификатор 51500.505.184.1 със следните параметри:
 - Застроена площ (ЗП): 676 кв.м.,
 - Разгънатата застроена площ (РЗП): 4 471,11 кв.м.,

Хотелски комплекс „Искър“ е построен през 1963 г., но е основно реконструиран и модернизирани през 1997 г., 2000 г. и 2008 г.

Хотелския комплекс „Искър“ е разположен на втора линия, к.к. „Слънчев бряг – изток“, община Несебър, на около 200 метра от морския бряг. Хотелът е разположен в най-тихата част на курортния комплекс и предлага комфорт за посетители, които ценят уюта и спокойствието.

Собствеността върху имота е установена със следните документи, представени в **Приложение № 3 и № 4** :

- Договор № РД 01-88/01.02.2002 г. за приватизационна продажба на хотел „Искър“, обособена част от „Слънчев бряг“ АД, гр. Несебър;
- Скица № 15-531699/31.10.2016 г. на поземлен имот с идентификатор 51500.505.184, издадена от СГКК, гр. Бургас;
- Скица № 15-531701/31.10.2016 г. на сграда с идентификатор 51500.505.184.2, издадена от СГКК, гр. Бургас;
- Скица № 15-531700/31.10.2016 г. на сграда с идентификатор 51500.505. 184.1, издадена от СГКК, гр. Бургас;

Конструкцията на сградите е стоманобетонова – ст.б. стени, плочи и колони, монолитна; външни и вътрешни стени – ст.бетонкови и тухлени подова конструкция – ст.б. плоча, покривна конструкция – ст.б. плоча с хидроизолация.

Хотелски комплекс „Искър“ се експлоатира сезонно и разполага с 155 броя стаи и апартаменти, от които:

- 65 броя студиа;
- 38 двойни стаи;
- 10 единични стаи;
- 25 броя апартаменти с по две помещения;
- 5 апартамента с две спални;

- 12 стаи с по три легла.

Хотелските стаи са снабдени с хладилник, климатик, телевизор.

Освен основната туристическа услуга – хотелско настаняване, хотелът предлага следните допълнителни услуги:

- Основен ресторант със 120 места в зала и 60 места на тераса;
- Аквапарк с четири водни пързалки за възрастни и една пързалка за деца, обновени басейни и прилежащи площи към тях;
- Парк с редки дървестни видове;
- Баскетболно игрище и игрище за минифутбол;
- Волейболно игрище за плажен волейбол;
- Детска площадка и детски кът към нея, детска градина;
- Външни търговски обекти – китайски ресторант, навииони;
- Възможности за крикет, федербал, хокей на трева и др. спортни игри;
- Открит паркинг за 30 броя МПС.

4. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Анализът на финансовите резултати, активите и пасивите на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД е направен на основата на годишните баланси и отчети за приходи и разходи на дружеството за периода 2019 - 2020 г. и към датата на оценката 30.06.2021 г.

В *Приложение № 5* са дадени годишните баланси, а в *Приложение № 6* отчетите за приходи и разходите на дружеството за същия период.

Финансовите резултати на дружеството за анализирания период са повлияни силно от фактическата обстановка и условията за развитие на бизнес в страната и в света. Търговската дейност през 2020 г. се извършва само в един от двата хотела на дружеството: хотелски комплекс „Гларус“, кк Слънчев бряг, със сезонна дейност от м. юли до м. септември 2020 г. Вторият хотел на дружеството – хотелски комплекс „Искър“, също сезонен, не е осъществявал дейност през сезон 2020 г.

4.1. Анализ на приходите и разходите

Нетните приходи от продажби на дружеството за периода 2019 – 2020 г. намаляват

значително от 18 155 хил. лева на 1 170 хил. лева. Причина за резкия спад на приходите е продажбата на Гранд Хотел Пловдив и изваждането му от дружеството, както и поради това, че през годината само единия от хотелите е развивал дейност, при намалена заетост предвид кризата с COVID – 19. Приходите от дейността към 30.06.2021 год. са в размер на 665 хил. лева.
/Приложение № 6/.

Нетните приходи от продажби се формират предимно от продажбите на услуги, които към 30.06.2021 г. представляват 35 % от общите приходи от дейността. Финансовите приходи са формирани от приходи от лихви в размер на 303 хил лева.

Разходите на дружеството по същество определят ефективността и финансовите резултати от икономическата дейност. Към 30.06.2021 год. разходите за дейността възлизат на 1 414 хил.лв.

През целия анализиран период, разходите за дейността се формират основно от разходите по икономически елементи. Разходите по икономически елементи се формират основно от разходите за възнаграждения и външни услуги, които общо представляват около 57 на сто от разходите.

Разходите по икономически елементи към датата на оценката 30.06.2021 год. са на обща стойност 1 383 хил. лева и са както следва:

- разходи за материали:	103 хил.лв.,
- разходи за външни услуги:	256 хил.лв.,
- разходи за възнаграждения:	461 хил.лв.,
- разходи за осигуровки:	72 хил.лв., ;
- разходи за амортизации:	391 хил.лв.,;
- балансова ст-ст на продадени активи:	73 хил.лв., ;
- други:	27 хил.лв.,

Финансовите разходи са в размер на 31 хил лева.

През анализирания период, разходите са по-високи от приходите и дружеството формира загуба в размер на 749 хил лева.

4.2. Анализ на активите и пасивите на дружеството

В представените като *Приложение № 5* баланси на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД за анализирания период, общата стойност на активите на дружеството намалява от 80 973 хил. лева през 2019 г. на 59 657 хил. лева през 2020 г. Причината за това е продажбата на „Гранд

Хотел Пловдив“ през периода.

Структурата на активите на дружеството към датата на оценката 30.06.2021 г., е както следва:

- **Нетекущи (дълготрайни) активи:** 64 145 хил.лв., представляващи 97 % от активите на дружеството, и

- **Текущи (краткотрайни) активи:** 1 793 хил. лева, с относителен дял 3 %.

Съотношението между нетекущите и текущите активи през предходната 2020 г. година е 97 % към 3 % в полза на нетекущите (дълготрайни) активи.

В структурата на дълготрайните активи, преобладаващ дял има групата на дълготрайните материални активи (ДМА) или „Имоти, машини, съоръжения и оборудване“, която със своите 39 379 хил. лева представлява 61,39 % от нетекущите активи.

Към датата на оценката 30.06.2021 год., ДМА се формират както следва:

ДМА	Ст-ст в хил.лв.	Отн. дял в %
1. Земи	8 366	21,2
2. Сгради и конструкции	29 650	75,29
3. Машини и оборудване	116	0,29
4. Съоръжения	962	2,44
5. Транспортни средства	84	0,21
6. Стопански инвентар	178	0,45
7. Р-ди за придобиване и ликвидация на ДМА	23	0,058
8. Други	0	0
Всичко:	39 379	100.0

Нетекущите финансови активи на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД се запазват на едно значително по-ниско равнище в сравнение с нетекущите материални активи: 38 хил. лева към датата на оценката 30.06.2021 г.

През целия анализиран период, текущите активи се формират основно от вземанията и паричните средства на дружеството. Към датата на оценката, паричните средства са в размер на 201 хил. лева, при вземания в размер на 1 551 хил. лева, представляващи съответно 11,2 % и 86,5 % от стойността на краткотрайните активи на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД.

Анализът на пасива на дружеството показва, че през анализирания период, при регистриран основен капитал от 22 164 хил. лева, **собственият капитал** на „СИНЕРГОН

ХОТЕЛИ“ АД е с тенденция на непрекъснато изменение. От 73 315 хил. лева през 2019 г. намалява на 52 488 хил.лв. през 2020 год., и намалява леко на 51 739 хил.лв. към датата на оценката 30.06.2021 г..

Към датата на оценката, собственият капитал на дружеството се формира както следва:

-	записан капитал:	22 164 хил.лв
-	резерви:	25 593 хил.лв
-	финансов резултат:	3 982 хил.лв.

Всичко: **51 739 хил.лв.**

Нетекущите пасиви на **„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД** в размер на 4 594 хил. лева се формират основно от задължения по получени заеми от банки в размер на 1 696 хил. лева и пасиви по отсрочени данъци в размер на 2 882 хил. лева.

Текущите пасиви на дружеството към 30.06.2021 г. са в размер на 9 605 хил. лева.

С най-голям относителен дял в групата на текущите пасиви са краткосрочните задължения по получени заеми към банки в размер на 7 639 хил.лв., следвани от заделените провизии на стойност 1 384 хил. лева */Приложение № 5/*.

Общата сума на пасивите – текущи и нетекущи, е в размер на 14 199 хил. лева.

5. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

От гледна точка определяне на пазарната стойност на капитала на дружеството и на неговите акции, интерес представлява анализа на неговите силни и слаби страни. След запознаване с текущото състояние на **„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД** и перспективите за развитие дейността на дружеството, бяха установени следните силни и слаби страни:

Силни страни:

1. **„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД** притежава необходимата материално техническа база – туристически имоти, квалифициран персонал и опит за развитие на активна дейност в областта на туристическите услуги;

2. Дружеството притежава, експлоатира и развива дейността си посредством два хотела: хотелите „Гларус“ и „Искър“ в к.к. „Слънчев бряг – изток“, работещи сезонно, които са с добра локация, реновирани и предлагат качествен туристически продукт.

3. И двата хотела са разположени в собствени поземлени имоти, което предполага

самостоятелност и възможност за реализация на инвестиционни проекти, осигуряващи високо качество на предлаганите услуги.

Слаби страни:

1. Пазарът на туристически услуги се характеризира с висока конкуренция на вътрешния пазар, особено на българското черноморие и в частност – големите комплекси. Недостигът на работна ръка пречи за повишаване на качеството на услугите и привличането на високо платежоспособни туристи от страната и чужбина.

2. Анализът показва, че поради продължаващата световна пандемия от COVID – 19 туристическият бранш, в т.ч. особено големите хотели, губят клиенти от чужбина и не работят с пълния си капацитет в силно ограничена среда.

3. Финансовият резултат през настоящата година и към датата на оценката е отрицателен в размер на (-) 749 хил. лева.

III. ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

1. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Съгласно изискванията на *Наредба No 41/11.06.2008 г. на Комисията за финансов надзор*, изискванията на националните и международни стандарти и по искане на Възложителя, при оценката на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД са използвани следните методи:

- *Метод на нетната стойност на активите, англ. Net Assets Value*
- *Метод на дисконтираните парични потоци за бъдещ период, англ. Discounted Cash Flow Method;*

Методът на пазарните множители на дружества аналози, който включва група модели за определяне стойността на акциите на дружеството на базата на пазарните цени на акциите на дружество – аналог или група дружества аналози, не е използван. При анализа на достъпната информация бяха взети предвид фактите, че оценяваното дружество не е публично, акциите му не се търгуват на фондовата борса и не може да бъде осигурена коректна и достоверна информация за показателите на подобни търговски дружества.

Методът на ликвидационната стойност на дружеството, който представлява сумата от ликвидационните стойности на неговите активи, намалена с неговите текущи и нетекущи пасиви и разходите за ликвидация, не е приложен, тъй като не са изпълнени обстоятелствата, предвидени в чл. 6 от от Наредба № 41/11.06.2008 г. на КФН.

При прилагане на метода на нетната стойност на активите, за оценка на отделните активи, са използвани следните методи, познати в оценителската теория и практика:

- *Метод на сравнителните продажби, англ. Comparative Sales Method (по отношение оценката на земята и сградите);*
- *Метод на амортизираната възстановителна стойност, англ. Depreciated Replacement Value Method (по отношение на машините и съоръженията);*

2. ОПИСАНИЕ НА МЕТОДИТЕ

2.1. Метод на чистата (нетна) стойност на активите

Методът на чистата (нетна) стойност на активите принадлежи към т.нар. подход на активите. Съгласно чл. 14, ал. (2) от Наредба № 41/11.06.2008 г. на КФН, методът е принципен начин за определяне на стойността на едно дружество и/или на неговите акции с използване на модели, основаващи се на стойността на активите на дружеството, намалени със задълженията му.

Методът на чистата (нетна) стойност на активите разглежда оценяваното дружество като търговско предприятие по смисъла на Търговския закон, т.е. като съвкупност от права, задължения и други фактически отношения. Крайният резултат от използването на този метод е пазарната стойност на собствения капитал към избраната ефективна дата на оценката. Методът е широко използван при оценка на търговски дружества и техните акции, защото на практика показва какво е реалното обезпечение на акциите с активи на самото дружество, след покриване на всички задължения към датата на оценката.

Стойността на една акция по модела на нетната стойност на активите се определя, като преоценената стойност на активите, намалена със стойността на текущите и нетекущите задължения по баланса се раздели на броя на обикновените акции в обращение. (Чл. 15, ал. (1) от Наредба № 41/11.06.2008 г.). Стойността на активите и задълженията се определя на базата на последния публикуван счетоводен баланс.

2.2. Метод на дисконтираните парични потоци

Методът на дисконтирани парични потоци включва група модели за определяне стойността на акциите на оценяваното дружество на базата на стойността на парите във времето. При този подход пазарната стойност на дружеството или неговите акции представлява сума от настоящите стойности на дисконтираните бъдещи парични потоци от дейността.

Използването на подхода на бъдещата доходност и на неговите методи е свързано с установяването на следните величини:

- *бъдещите чисти парични приходи от дейността на оценяваното дружество;*
- *дисконтовата норма или коефициент, с помощта на който бъдещите приходи ще бъдат приведени към настоящата им стойност.*

3. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Оценката на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД по метода на нетната стойност на активите е изготвена на база стойността на отделните групи активи и пасиви към датата на оценката 30.06.2021 година, т.е. на базата на информация от последния изготвен баланс. (Чл. 15, ал.(2) от Наредба № 41/11.06.2008 г. на КФН.

В методологичен план, оценката по метода на нетната стойност на активите се основава на следните хипотези:

- 1. Дружеството се оценява като действащо предприятие, със запазване на основния предмет на дейност..*
- 2. При оценката на неговите активи се търси онази стойност, която отговаря на стандарта „пазарна стойност“.*

Следвайки логиката на метода за оценка по чистата (нетна) стойност на активите, са направени следните целесъобразни пазарни корекции на отделните активи и пасиви по баланса на дружеството към 30.06.2021 г.: */Приложение № /.*

A/ НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

1. Земя: Пазарната корекция действа в посока на намаляване, с оглед достигането на пазарна стойност на тази група активи към датата на оценката. Оценката е направена по метода на пазарните сравнения.

В *Приложения №№ 9.1 – 9.4* са показани пазарните аналози, пазарните корекции и формирането на пазарната стойност на поземлените имоти на дружеството в град Пловдив (1 брой) и в к.к. Слънчев бряг (2 броя).

В резултат на направените разчети, пазарната стойност на поземлените имоти на дружеството, след закръгляне, е определена на

7 091 000 лева

2. Сгради и конструкции:

Пазарната корекция действа в посока на намаление, с оглед достигането на справедливата пазарна стойност на тази група активи към датата на оценката. Оценката е направена по **метода на пазарните сравнения**.

В *Приложения №№ 10.1 – 10.3* са показани пазарните аналози, пазарните корекции и формирането на пазарната стойност на офисите на дружеството в град Пловдив и сградите на двата хотела: хотел „Гларус“ и хотел „Искър“, в к.к. Слънчев бряг.

В резултат на направените разчети, пазарната стойност на сградния фонд на дружеството, след закръгляне, е определена на

31 581 000 лева

3. Машини и оборудване: Без пазарна корекция. След анализ на балансовите стойности на тези активи е направен извода, че те съответстват на пазарните стойности на същите към датата на оценката.

4. Съоръжения: Без пазарна корекция. След анализ на балансовите стойности на тези активи е направен извода, че те съответстват на пазарните стойности на същите към датата на оценката.

5. Транспортни средства: Без изменение.

6. Стопански инвентар:

Без пазарна корекция. След анализ на балансовите стойности на тези активи е направен извода, че те съответстват на пазарните стойности на същите към датата на оценката.

7. Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА: Без изменение.

IV. Нематериални активи: Без пазарна корекция. Характерът на активите и тяхната стойност не дават основание за изменение на балансовата им стойност.

VI. Финансови активи

1. Инвестиции в други предприятия: Без изменение на балансовата стойност. Анализът показва, че дружеството има участие в следните други предприятия:

- а. ЗПАД «Алианц България» в размер на 34 000 лева, представляващи малцинствено участие от 0,09 % от капитала.

- b. «Слънчев бряг 2002» АД: в размер на 2000 лева;
- c. « Дружество за БГСПП» в размер на 2000 лева.

Поради малцинственото си участие и факта, че през последните 3 години дружеството не е получавало дивидент от участията си в други предприятия, балансовата стойност на инвестициите в други предприятия остава непроменена.

VII. Търговски и други вземания:

Без пазарна корекция.

Б/ТЕКУЩИ АКТИВИ

I. Материални запаси: Без пазарна корекция на материалите и стоките.

II. Търговски и други вземания: След анализ, вземанията от свързани предприятия и търговските и други вземания се приемат за събираеми в пълен размер.

IV. Парични средства и парични еквиваленти: Този вид активи не подлежат на пазарна корекция.

След извършване на необходимите корекции и в пасива на дружеството, */Приложение No 8/*, изразяващи се в изчистване на финансовия резултат и изравняване на актива с пасива, пазарната стойност на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД, определена по метода на чистата (нетна) стойност на активите, след закръгление, възлезе на

52 395 000 лева

Словом: *Петдесет и два милиона, триста деветдесет и пет хиляди лева*

4. МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Методът на дисконтиране на чистите парични приходи за бъдещ период е приложен по отношение пазарната оценка на бизнеса на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД. При формиране на паричните потоци са взети предвид очакваните финансови резултати за края на 2021 г

Използването на подхода на бъдещата доходност и на неговите методи е свързано с установяването на следните величини:

- *бъдещите чисти парични приходи от дейността на оценяваното дружество;*

- *дисконтовата норма или коефициент, с помощта на който бъдещите приходи ще бъдат приведени към настоящата им стойност.*

При определяне на конкретните стойности на горните величини, от съществено значение е да се определи състоянието на дружеството и на икономическата среда, в която то осъществява своята дейност.

1. *През последните две години „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД регистрира колеблив финансов резултат – загуба от 601 хил. лева през 2020 г. се очаква да нарастне на 700 хил. лева в края на 2021 г.*
2. *Към датата на оценката и в средносрочния прогнозен период, дружеството има дългосрочни и краткосрочни задължения към банкови институции, които ще трябва да погасява.*

а/ Определяне на величината на чистите парични потоци

С оглед установяване величината на паричните потоци през годините на прогнозния период е разработен петгодишен бизнес-план за развитие на дейността през периода 2021 - 2025 г. */Приложение № 11/.*

Прогнозата за развитие на дейността и свързаните с нея приходи и разходи за периода до 2025 г. е разработена на основата на следните материали и факти:

- *отчетни данни за основните показатели за развитие на дружеството през периода 2019 г. – 2020 г., резултатите на дружеството за първите шест месеца на 2021 г. и очакваното изпълнение за годината;*

б/ Определяне на нормата на дисконтиране

Нормата на дисконтиране, използвана в пазарното оценяване, отразява равнището на общия и специфичен риск, присъщ за съответния бизнес към датата на изготвяната оценка и възприетия прогнозен период. Съществуват различни методи за определяне равнището на риска, които се използват в оценителската теория и практика.

Тъй като в конкретния случай предмет на оценката е дружество, което има дългосрочни и краткосрочни задължения, нормата на дисконтиране “r” е определена по метода на среднопретеглената стойност на капитала WACC, англ. *„Weighted Average Cost of Capital“*:

Среднопретеглената цена на капитала е минималната приемлива възвръщаемост на инвестицията, която се приема от инвеститорите.

WACC представлява среднопретеглената стойност на дълга и собствения капитал и е особено подходяща за привеждането на бъдещите парични потоци /FCF/ към тяхната настояща стойност /PV/.

В общия случай, WACC се определя по следната формула:

$$WACC = Re * (E/V) + Rd * (1 - Tc) * D/V, \text{ където}$$

Re – цена на капитала;

Rd – цена на дълга;

Tc – данъчна ставка;

D – пазарна стойност на дълга;

E – пазарна стойност на собствения капитал;

V = D+E – стойност на дълга и собствения капитал;

в/ Определяне на пазарната стойност на собствения капитал

Определянето на пазарната стойност на собствения капитал на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД е направено на основата на разработен бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г. и определената среднопретеглена стойност на капитала. */Приложение № 11/*.

При определянето на WACC за целите на настоящата оценка са използвани готови стойности, които се отнасят за отрасъл «Хотели», определени от изследване на Prof. A. Damodaran, Stern Business School, New York University, за източно европейския пазар, актуални към 2021 г. В изследването са включени публични фирми със сродна дейност, опериращи на европейския пазар. */Приложение № 11/*.

Приет е темп на нарастване на приходите и разходите за две години в размер на един процент. Прета е хипотезата, че пандемията ще приключи през 2023 г, като приходите ще нарастват с 4%, а разходите с 2%.

След извършване на необходимите разчети */Приложение № 11/* стойността на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД (enterprise value), определена по метода на дисконтиране на чистите парични потоци, след закръгление, възлиза на:

2 457 000 BGN

Словом: Два милиона, четиристотин петдесет и седем хиляди лева

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО КРАЙНАТА ОЦЕНКА

За илюстриране на крайните заключения относно пазарната стойност на активите и бизнеса на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД, данните за стойността са приведени в следната Таблица:

№	Оценъчен метод	Паз. стойност в лева
1.	Чиста (нетна) стойност на активите	52 395 000 лева
2.	Метод на дисконтиране	2 457 000 лева

Направените разчети и резултатите от тях дават основание за следните експертни заключения:

1. На този етап, стойността на дружеството се измерва със стойността на неговите активи и паричните потоци от дохода, който тези активи може да генерират.

2. При оценка на пазарната стойност на едно действащо предприятие това са водещите критерии, по които потенциалният инвеститор решава дали да закупи акциите, а с тях и активите на дружеството.

Отчитайки всички обстоятелства по финансовото състояние и перспективите за развитие дейността на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД, *крайната пазарна стойност на дружеството е определена на базата на претегляне на стойностите, получени по приложените два метода за оценка:*

Метод на оценка	в лева	
	Стойност по оценка	Тегл. коэффициент
Нетна стойност на активите	52 395 000 лева	1,0
Дисконтиране на парични приходи	2 457 000 лева	0,0

Приложените тегловни коефициенти се обосновават със състоянието и перспективите за развитие на дейността на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД, като стойността, получена по метода на дисконтиране на паричните потоци, се отхвърля.

Стойността на дружеството по метода на дисконтиране на паричните потоци е отхвърлена на основата на следните съображения:

- Към датата на оценката, дружеството формира загуба в размер на (-) 749 хил. лева, която ще бъде компенсирана само частично до края на календарната 2021 година;
- Анализът показва, че дружеството може да разчита на търговската атрактивност на активите, които притежава – два хотела к.к. Слънчев бряг са достатъчно атрактивни и продаваеми на реалната им пазарна стойност.

На основата на приетите хипотези и направеното претегляне, крайната пазарна стойност на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД, след закръгление, възлиза на:

52 395 000 лева

Словом: Петдесет и два милиона, триста деветдесет и пет хиляди лева

При използването и/или тълкуването на получения резултат за пазарната стойност на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД трябва да се има предвид факта, че тя е определена на основата на неравнопретегленото влияние на пазарната стойност на нетните активи и бизнеса на дружеството.

6. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 АКЦИЯ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

Стойността на една акция от капитала на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД се изготвя на основата на получената пазарна оценка на дружеството. Така определената стойност се отнася за 1 акция от целия капитал на дружеството, респ. за 1 акция от мажоритарния пакет.

При определяне стойността на 1 акция от капитала на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД е използвана методика, чиято логика е видна от следната таблица:

№	Показател	Мярка	Стойност
1	Пазарна стойност на дружеството	лева	52 395 000
2	Брой акции по регистрация	броя	22 164 032
3	Цена на 1 акция по номинал	лева	1,0
4	Пазарна стойност на 1 акция от капитала	лева	2,36

Прилагайки утвърдената методика, пазарната стойност на 1 акция от мажоритарния пакет на „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД се определя на

2,36 лева

Словом: Два лева и 36 стотинки

*

*

*

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че нямат лични интереси и отношения към оценяваното дружество, които биха повлияли върху обективността на направената оценка. Тя е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им знания.

ОЦЕНИТЕЛИ:

1. Валентин Първанов
2. Никола Марков

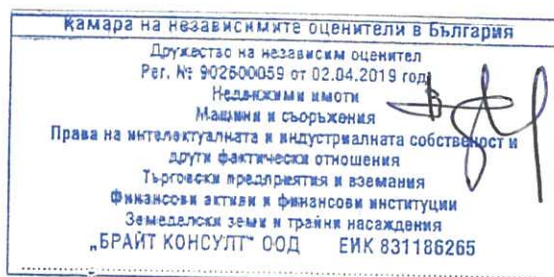


м. август, 2021 г.
гр. София

За „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД

УПРАВИТЕЛ:

/д-р инж. Валентин Първанов, REV/



ПРИЛОЖЕНИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 902600059 от 02 април 2019 год.

„БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД

гр. София, ул. „Ами Буе” № 72, Столична община

ЕИК 831186265

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти,
машины и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции,
земеделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол – Протоколни решения № 112 от 27 март 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Фермеваджиева

Председател на УС на КНОБ

Актуално състояние

"СИНЕРГОН ХОТЕЛИ" АД
ЕИК 115010649

Основни обстоятелства

1. ЕИК/ПИК	20080306104203
115010649 Фирмено дело: 8314/1991 530	
2. Фирма/Наименование	20080306104203
СИНЕРГОН ХОТЕЛИ	
3. Правна форма	20080306104203
Акционерно дружество	
4. Изписване на чужд език	20080306104203
SYNERGON HOTELS	
5. Седалище и адрес на управление	20190228133708
Държава: БЪЛГАРИЯ Област: Пловдив, Община: Пловдив Населено място: гр. Пловдив, п.к. 4003 р-н Северен бул./ул. ул. Братаница № 12, ет. 1 Адрес на електронна поща: office@synergonthotels.bg , Интернет страница: www.grandhotelplovdiv.bg	
6. Предмет на дейност	20080306104203
ХОТЕЛИЕРСТВО, РЕСТОРАНТЪОРСТВО, ПРОФИЛАКТИКА И РЕХАБИЛИТАЦИЯ, ВЪНШНОИКОНОМИЧЕСКА ДЕЙНОСТ, ПРОДАЖБА НА ВНОСИ И МЕСТНО ПРОИЗВОДСТВО СТОКИ, ОРГАНИЗИРАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ЕКСКУРЗИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ПРЕДОСТАВЯНЕ ТРАНСПОРТНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, КОМУНАЛНО-БИТОВИ, РЕКЛАМНИ, СПОРТНИ, АНИМАЦИОННИ, КУЛТУРНИ И ДРУГИ ВИДОВЕ ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛУГИ, СВЪРЗАНИ С МЕЖДУНАРОДНИЯ И ВЪТРЕШЕН ТУРИЗЪМ И ОБМЯНА НА ВАЛУТА; ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ Е ТУРИЗЪМ.	
10. Представители	20080306104203
ВАСКО АЛЕКСАНДРОВ ТАНЕВ	

12. Съвет на директорите

20200428094446

ВАСКО АЛЕКСАНДРОВ ТАНЕВ

БЕДО БОХОС ДОГАНЯН

ЕМАНУИЛ ИВАНОВ МАНЕВ

Капитал**31. Размер**

20181221122157

22164032 лв.

31а. Акции

20190315155024

Акция:

Вид: ПОИМЕННИ, НЕДЕЛИМИ, Брой акции: 24164032, Номинална стойност: 1 лв.

Акция:

Вид: поименни, неделими, Брой акции: 22164032, Номинална стойност: 1 лв.

32. Внесен капитал

20181221122157

22164032 лева

33. Непарична вноска

20100310153024

Описание: апорт на вземане, произтичащо от Договор за заем сключен със "Синергон холдинг" АД, София, ЕИК 121228499 от 01.05.2003 г., изменен с Анекс от 19.11.2004 г., Анекс от 01.01.2006 г., Анекс от 01.07.2006 г., Анекс от 17.12.2008 г., Анекс от 01.01.2010 г., протокол от 31.01.2010 г.

Стойност: 20164032 лв.

Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20100205145749/08.02.2010

34. Решение за обратно изкупуване на акции

20180912084834

Взето решение

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Приложение N5

Име на отчитащото се предприятие:

СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД

ЕИК 115010649

Отчетен период:

01.01.2020-31.12.2020

(в хил. лв.)

АКТИВИ	31.12.2020	31.12.2019	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.12.2020	31.12.2019
	а	1		2	а
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			I. Основен капитал		
1. Земи (терени)	8 366	8 366	Записан и внесен капитал т.ч.:	22 164	22 164
2. Сгради и конструкции	29 990	29 991	обикновени акции		
3. Машини и оборудване	128	184	привилегирвани акции		
4. Съоръжения	977	1 009	Изкупени собствени обикновени акции		
5. Транспортни средства	91	108	Изкупени собствени привилегирвани акции		
6. Стопански инвентар	195		Невнесен капитал	0	
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	23	23	Общо за група I:	22 164	22 164
8. Други	0	226	II. Резерви		
Общо за група I:	39 770	39 907	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	(3 940)	(3 940)
II. Инвестиционни имоти	0		2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	28 716	28 108
I. Активи с право на ползване	0		3. Целеви резерви, в т.ч.:	817	121
IV. Нематериални активи			общи резерви	817	121
1. Права върху собственост	2	3	специализирани резерви		
2. Програмни продукти	0		други резерви		
3. Продукти от развойна дейност	0		Общо за група II:	25 593	24 289
4. Други	0		III. Финансов резултат		
Общо за група IV:	2	3	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	5 332	19 898
V. Търговска репутация			неразпределена печалба	5 332	23 318
1. Положителна репутация	0		непокрити загуба		(3 420)
2. Отрицателна репутация	0		еднократен ефект от промени в счетоводната политика		
Общо за група V:	0	0	2. Текуща печалба	0	6 964
VI. Финансови активи			3. Текуща загуба	(601)	
1. Инвестиции в:	38	38	Общо за група III:	4 731	26 862
дъщерни предприятия	0				
смесени предприятия	0		ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	52 488	73 315
асоциирани предприятия	0				
други предприятия	38	38			
2. Държани до настъпване на падеж	0	0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ		
государствени ценни книжа	0				
облигации, в т.ч.:	0		В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		
общински облигации	0		I. Търговски и други задължения		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	0		1. Задължения към свързани предприятия	0	
3. Други	0		2. Задължения по получени заеми от банки	2 004	2 312
Общо за група VI:	38	38	3. Задължения по ЗУНК	0	
VII. Търговски и други вземания			4. Задължения по получени търговски заеми	0	
1. Вземания от свързани предприятия	18 188	39 365	5. Задължения по облигационни заеми	0	
2. Вземания по търговски заеми	0		6. Други	16	27
3. Вземания по лизинг	0		Общо за група I:	2 020	2 339
4. Други	0				
Общо за група VII:	18 188	39 365	II. Други нетекущи пасиви		
VIII. Разходи за бъдещи периоди			III. Приходи за бъдещи периоди		
IX. Активи по отсрочени данъци	0		IV. Пасиви по отсрочени данъци	2 882	2 807
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	57 998	79 313	V. Финансирания		
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	4 902	5 146
I. Материални запаси			Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
1. Материали	1	1	I. Търговски и други задължения		
2. Продукция	0		1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	616	616

3. Стоки	3	2	2. Текуща част от нетекущите задължения	0	
4. Незавършено производство	0		3. Текущи задължения, в т.ч.:	265	533
5. Биологични активи	0		задължения към свързани предприятия	2	2
6. Други	0		задължения по получени търговски заеми	0	
Общо за група I:	4	3	задължения към доставчици и клиенти	13	21
			получени аванси	152	33
II. Търговски и други вземания			задължения към персонала	77	123
1. Вземания от свързани предприятия	0		задължения към осигурителни предприятия	12	24
2. Вземания от клиенти и доставчици	36	14	данъчни задължения	9	330
3. Предоставени аванси	0		4. Други	0	
4. Вземания по предоставени търговски заеми	0		5. Провизии	1 386	1 363
5. Съдебни и присъдени вземания	1 351	1 351	Общо за група I:	2 267	2 512
6. Данъци за възстановяване	36	82			
7. Вземания от персонала	0				
8. Други	55		II. Други текущи пасиви		
Общо за група II:	1 478	1 447	III. Приходи за бъдещи периоди		
			IV. Финансирания		
III. Финансови активи					
1. Финансови активи, държани за отпусване в т. ч.	0	0			
дългови ценни книжа	0		ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	2 267	2 512
деривативи	0				
други	0				
2. Финансови активи, обявени за продажба	0				
3. Други	0				
Общо за група III:	0	0			
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	4	6			
2. Парични средства в безсрочни депозити	163	196			
3. Блокирани парични средства	0				
4. Парични еквиваленти	0				
Общо за група IV:	167	202			
V. Разходи за бъдещи периоди	10	8			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV+V)	1 659	1 660			
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	59 657	80 973	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНССТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	59 657	80 973

Дата на съставяне:
26-яну-21

Съставител:

В.Бручева

Ръководител:

В.Танев

Име на отчитащото се предприятие:

СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД

115010649

Отчетен период:

01.01.2021-30.06.2021

(в хил. лв.)

АКТИВИ	30.06.2021	31.12.2020	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	30.06.2021	31.12.2020
	1	2		1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			I. Основен капитал		
1. Земи (терени)	8 366	8 366	Записан и внесен капитал т.ч.:	22 164	22 164
2. Сгради и конструкции	29 650	29 990	обикновени акции		
3. Машини и оборудване	116	128	привилегирани акции		
4. Съоръжения	962	977	Изкупени собствени обикновени акции		
5. Транспортни средства	84	91	Изкупени собствени привилегирани акции		
6. Стопански инвентар	178	195	Невнесен капитал		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	23	23	Общо за група I:	22 164	22 164
8. Други			II. Резерви		
Общо за група I:	39 379	39 770	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	(3 940)	(3 940)
II. Инвестиционни имоти			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	28 716	28 716
III. Активи с право на ползване			3. Целеви резерви, в т.ч.:	817	817
IV. Нематериални активи			общи резерви	817	817
1. Права върху собственост	2	2	специализирани резерви		
2. Програмни продукти			други резерви		
3. Продукти от развойна дейност			Общо за група II:	25 593	25 593
4. Други			III. Финансов резултат		
Общо за група IV:	2	2	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	4 731	5 332
			неразпределена печалба	5 332	5 332
V. Търговска репутация			непокрита загуба	(601)	
1. Положителна репутация			еднократен ефект от промени в счетоводната политика		
2. Отрицателна репутация			2. Текуща печалба	0	
Общо за група V:	0	0	3. Текуща загуба	(749)	(601)
VI. Финансови активи			Общо за група III:	3 982	4 731
1. Инвестиции в:	38	38			
дъщерни предприятия			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	51 739	52 488
смесени предприятия					
асоциирани предприятия					
други предприятия	38	38			
2. Държани до настъпване на падеж		0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ		
държавни ценни книжа					
облигации, в т.ч.:			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		
общински облигации			I. Търговски и други задължения		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж			1. Задължения към свързани предприятия		
други			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции /Булбанк-инв.кредит, Райфайзен-овърдрафт/	1 696	2 004
Общо за група VI:	38	38	3. Задължения по ЗУНК		
VII. Търговски и други вземания			4. Задължения по получени търговски заеми		
1. Вземания от свързани предприятия	24 726	18 188	5. Задължения по облигационни заеми		
2. Вземания по търговски заеми			6. Други	16	16
3. Вземания по лизинг			Общо за група I:	1 712	2 020
4. Други					
Общо за група VII:	24 726	18 188	II. Други нетекущи пасиви		
VIII. Разходи за бъдещи периоди			III. Приходи за бъдещи периоди		
IX. Активи по отсрочени данъци			IV. Пасиви по отсрочени данъци	2 882	2 882
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	64 145	57 998	V. Финансирания		
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	4 594	4 902
I. Материални запаси			Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
1. Материали	4	1	I. Търговски и други задължения		
2. Продукция			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции /Булбанк-инв.кредит, Райфайзен-овърдрафт/	7 639	616
3. Стоки	32	3	2. Текуща част от нетекущите задължения		
4. Незавършено производство			3. Текущи задължения, в т.ч.:	579	265
5. Биологични активи			задължения към свързани предприятия	34	2
6. Други			задължения по получени търговски заеми		
Общо за група I:	36	4	задължения към доставчици и клиенти	132	13
			получени аванси	192	152
II. Търговски и други вземания			задължения към персонала	153	77
1. Вземания от свързани предприятия	27		задължения към осигурителни предприятия	47	12

а	1	2	а	СПРАВКА ПО ОБРАЗЕЦ № 12	2
2. Вземания от клиенти и доставчици	118	36	данъчни задължения	21	9
3. Предоставени аванси			4. Други	3	
4. Вземания по предоставени търговски заеми			5. Провизии	1 384	1 386
5. Съдебни и присъдени вземания	1 349	1 351	Общо за група I:	9 605	2 267
6. Данъци за възстановяване	30	36			
7. Вземания от персонала					
8. Други	27	55	II. Други текущи пасиви		
Общо за група II:	1 551	1 478	III. Приходи за бъдещи периоди		
			IV. Финансирания		
III. Финансови активи					
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	0	0			
дългови ценни книжа			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	9 605	2 267
деривативи					
други					
2. Финансови активи, обявени за продажба					
3. Други					
Общо за група III:	0	0			
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	68	4			
2. Парични средства в безсрочни депозити	133	163			
3. Блокирани парични средства					
4. Парични еквиваленти					
Общо за група IV:	201	167			
V. Разходи за бъдещи периоди	5	10			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	1 793	1 659			
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	65 938	59 657	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	65 938	59 657

Дата на съставяне:
15-юли-21

Съставител:

В.Бручева

Ръководител:

В.Танев

СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
ОТ 01 ЯНУАРИ 2020 г. ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2020г

(Всички суми са в хил. лева)

	Приложе ние	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	11	39,770	39,907
Нематериални активи	12	2	3
Финансови активи по амортизационна стойност	14	18,188	39,365
Финансови активи на разположение за продажба	13	38	38
Общо нетекущи активи		57,998	79,313
Текущи активи			
Материални запаси	15	4	3
Търговски и други вземания	16	1,442	1,365
Други текущи активи	17	46	90
Парични средства и парични еквиваленти	18	167	202
Общо текущи активи		1,659	1,660
Общо активи		59,657	80,973
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Регистриран капитал	23	22,164	22,164
Резерви	24	25,593	24,289
Финансов резултат текущ с натрупване		4,731	26,862
Общо собствен капитал		52,488	73,315
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни банкови заеми	20	2,004	2,312
Задължения към персонала при пенсиониране	21	16	27
Пасиви по отсрочени данъци	22	2,882	2,807
Общо нетекущи пасиви		4,902	5,146
Текущи пасиви			
Задължения за заеми и финансов лизинг	20	616	616
Търговски и други задължения	19	256	203
Задължения за дънци		9	330
Провизии		1,386	1,363
Общо текущи пасиви		2,267	2,512
Общо собствен капитал и пасиви		59,657	80,973

Счетоводният баланс следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от индивидуалния финансов отчет, представени на страници от 12 до 49.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 23.02.2021г и е подписан от:

Васко Танев
Изпълнителен директор

Ваня Бручева
Главен счетоводител

Одиторско дружество ИКОНОМ ООД
Ваня Ст. Русева-регистриран одитор

Управител: Ваня Ст. Русева



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

Приложение № 6

Име на отчитащото се предприятие:

СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД

115010649

РАЗХОДИ	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	ПРИХОДИ	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
а	1	1	а	1	1
А. Разходи за дейността			А. Приходи от дейността		
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>			<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Разходи за материали	169	773	1. Продукция	0	0
2. Разходи за външни услуги	463	825	2. Стоки	0	1 054
3. Разходи за амортизации	816	1 010	3. Услуги	1 053	3 149
4. Разходи за възнаграждения	837	2 182	4. Други	117	13 952
5. Разходи за осигуровки	116	277	Общо за група I:	1 170	18 155
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукцията)	259	1 981			
7. Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	II. Приходи от финансираня	298	15
8. Други, в т.ч.: обезценка на активи	63	1 555	в т.ч. от правителството	298	15
провизии	0	23			
Общо за група I:	2 723	8 603	1315		
			1. Приходи от лихви	738	1 167
II. Финансови разходи			2. Приходи от дивиденди	0	0
1. Разходи за лихви	65	88	3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	1 290	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	1
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	0	5	5. Други	0	0
4. Други	11	18	Общо за група III:	738	1 168
Общо за група II:	76	1 401			
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2 799	10 004	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2 206	19 338
В. Печалба от дейността	0	9 334	В. Загуба от дейността	593	0
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>			<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>		
<i>IV. Извънредни разходи</i>	0	0	<i>V. Извънредни приходи</i>	0	0
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	2 799	10 004	Г. Общо приходи (Б + IV + V)	2 206	19 338
Д. Печалба преди облагане с данъци	0	9 334	Д. Загуба преди облагане с данъци	593	0
<i>V. Разходи за данъци</i>	8	2 370			
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	0	3 116			
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	8	(746)			
3. Други	0	0			
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	0	6 964	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	601	0
в т.ч. за малцинствено участие			в т.ч. за малцинствено участие		
Ж. Нетна печалба за периода	0	6 964	Ж. Нетна загуба за периода	601	0
Всичко (Г+ V + E):	2 807	19 338	Всичко (Г + E):	2 807	19 338

Дата на съставяне:
26-яну-21Съставител:
В.Бручева
Ръководител:
В.Танев

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД

Име на отчитащото се предприятие:

РАЗХОДИ	01.01.2021-	01.01.2020-	ПРИХОДИ	01.01.2021-	01.01.2020-
	30.06.2021	30.06.2020		30.06.2021	30.06.2020
а	I	I	а	I	I
A. Разходи за дейността			A. Приходи от дейността		
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>			<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Разходи за материали	103	32	1. Продукция		
2. Разходи за външни услуги	256	201	2. Стоки		
3. Разходи за амортизации	391	413	3. Услуги	233	
4. Разходи за възнаграждения	461	386	4. Други	2	10
5. Разходи за осигуровки	72	47	Общо за група I:	235	10
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	73				
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство			II. Приходи от финансиране		
8. Други, в т.ч.:	27	18	в т.ч. от правителството	127	35
обезценка на активи				127	35
провизии			III. Финансови приходи		
Общо за група I:	1 383	1 097	1. Приходи от лихви	303	461
			2. Приходи от дивиденди		
II. Финансови разходи			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		
1. Разходи за лихви	29	33	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти			5. Други		
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			Общо за група III:	303	461
4. Други	2	1			
Общо за група II:	31	34			
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	1 414	1 131	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	665	506
В. Печалба от дейността	0	0	В. Загуба от дейността	749	625
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>			<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>		
<i>IV. Извънредни разходи</i>			<i>V. Извънредни приходи</i>		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	1 414	1 131	Г. Общо приходи (Б + IV + V)	665	506
Д. Печалба преди облагане с данъци	0	0	Д. Загуба преди облагане с данъци	749	625
<i>V. Разходи за данъци</i>		0			
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата		0			
2. Разход /(икономия) на отерочени корпоративни данъци върху печалбата		0			
3. Други					
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	0	0	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	749	625
в т.ч. за малцинствено участие			в т.ч. за малцинствено участие		
Ж. Нетна печалба за периода	0	0	Ж. Нетна загуба за периода	749	625
Всичко (Г+ V + Е):	1 414	1 131	Всичко (Г + Е):	1 414	1 131

Дата на съставяне:
15-юли-21

Съставител:
В.Бручева
Ръководител:
В.Танев

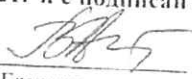
СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ОТ 01 ЯНУАРИ 2020 г. ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2020г
 (Всички суми са в хил. лева)

	Приложение	2020 г.	2019 г.
Приходи от договори с клиенти		1,053	4,203
Приходи от наеми		53	265
Други приходи	7	362	957
Балансова стойност на продажбите		(259)	(1,981)
Разходи за материали		(169)	(773)
Разходи за външни услуги	5	(463)	(825)
Разходи за амортизации	11,12	(816)	(1,010)
Разходи за персонала	6	(953)	(2,459)
Други разходи за дейността	7	(40)	(240)
Нетни разходи от обезценка на финасови активи и активи по договори	7	(23)	(1,315)
Печалба (загуба) от оперативна дейност		(1255)	(3178)
Финансови приходи	8	738	1,168
Финансови разходи	8	(76)	(111)
Финансови приходи/разходи нето		662	1,057
Печалба от продажба на инвестиция		-	11,455
Печалба (Загуба) преди данъци		(593)	9,334
Разходи за данъци	9	(8)	(2,370)
Печалба (Загуба) след данъчно облагане		(601)	6,964
Друг всеобхватен доход			
Компоненти, които няма да бъдат класифицирани в печалбата или загубата			
Доходи от преоц. на имоти, машини и оборудване	24	675	670
Данък върху доходите, свързани с компоненти, които няма да бъдат класифицирани		(67)	1,269
Друг всеобхватен доход нето от данъци		608	1,939
Общ всеобхватен доход		(7)	8,903

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от индивидуалния финансов отчет, представени на страници от 12 до 49.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 23.02.2021г и е подписан от:

Васко Танев
 Изпълнителен директор


 Ваня Бручева
 Главен счетоводител

Одиторско дружество ИКОНОМ ООД
 Ваня Ст. Русева-регистриран одитор

Управител: Ваня Ст. Русева




СПРАВКА ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-СГРАДИ
Към 30.06.2021 Г

Приложение №7

Сметка	Наименование Сметка	Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Отчетна стойност	Местонаимане	ПЛОЩ КВ.М		Балансова стойност	Преоценъчен резерв
							ЗАСТРОЕНА	РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА		
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	10879	ХОТЕЛ "ГЛАРУС"	17.05.2001	11477000.00	К-С"ГЛАРУС"	3907.00	15291.15	10385230.02	9258759.52
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	20012	ХОТЕЛ ГЛАРУС-НОВО ТЯЛО	18.08.2003	5343200.00	К-С"ГЛАРУС"			4846568.02	4322143.39
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	21144	ПРЕУСТРОЙСТВО НА Х-Л ГЛАРУС	09.09.2009	4701408.07	К-С"ГЛАРУС"			4441843.74	947824.34
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	21496	КОНСТРУКЦИЯ ОТКИР БАР	01.05.2018	7100.00	К-С"ГЛАРУС"	218.70	218.70	4851.54	0.00
					21528708.07		4125.70	15509.85	19678493.32	14528727.25
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	25	ХОТЕЛ ИСКЪР	28.02.2002	9373400.00	К-С.ИСКЪР			8506266.02	7354551.44
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	26	ДЪРВЕНА СГЛОБЯЕМА КЪЩА	28.02.2002	17000.00	К-С.ИСКЪР			0.00	11525.68
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	20793	РЕКОНСТ.ХОТЕЛ; РЕСТОРАНТ ФОАЙЕ	16.09.2008	1197189.20	К-С.ИСКЪР			1115016.56	251045.38
					10587589.20		2042.50	9407.37	9621282.58	7617122.50
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	20542	ОФИС -№1	18.04.2007	134947.35	УПРАВЛЕНИЕ			122291.86	28925.87
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	20543	ОФИС -№2	18.04.2007	89769.62	УПРАВЛЕНИЕ			80870.44	18659.65
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	20544	ОФИС- №3	18.04.2007	64153.62	УПРАВЛЕНИЕ			57201.04	12607.43
203	СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	21517	ОФИС УЛ. БРАТАНИЦА	31.12.2018	91967.72	УПРАВЛЕНИЕ			90052.05	2733.82
					380838.31		235.83	235.83	350415.39	62926.77
					32497135.58				29650191.29	22208776.52
					ВСИЧКО С-КА 203/СГРАДИ:					

Гл.счетоводител: /В.Бручева/

Изп.директор: /В.Танев/

СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД

СПРАВКА ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ТЕРЕНИ/ЗЕМИ
към 30.06.2021

Сметка	Наименование Сметка	Инвент арен номер	Наименование	Дата на придобива не	Отчетна стойност	Местонамиране	ПЛОЩ КВ.М РЗП ст	Балансова ст- ст	Преоценъчен резерв
201	ЗЕМИ (ТЕРЕНИ)	1	ЗЕМЯ 27/752 и.ч. ул.Братаница	18.04.2007	1275.76	УПРАВЛЕНИЕ	27/752	1275.76	0.00
201	ЗЕМИ (ТЕРЕНИ)	12	ЗЕМЯ ХОТЕЛ "ИСКЪР"	28.02.2002	4048104.00	К-С.ИСКЪР	13316	4048104.00	2182000.00
201	ЗЕМИ (ТЕРЕНИ)	11295	ЗЕМЯ ХОТ.К-С "ГЛАРУС"	29.11.2001	4317100.00	К-С"ГЛАРУС"	14248	4317100.00	2824199.35
ОБЩО С-КА 201/ЗЕМИ/ТЕРЕНИ								8366479.76	5006199.35

Гл.счетоводител:
/В.Бручева/

Изп.директор:
/ В.Танев/

а	1	2	а	1	ПРИЛОЖЕНИЕ № 8 2
4. Други - МОСВ гаранция					
Общо за група VII:	24 726	0			
VIII. Разходи за бъдещи периоди		24 726	II. Други текущи пасиви		
IX. Активи по оторочени данни			III. Приходи за бъдещи периоди		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	64 145	656	IV. Пасиви по оторочени данни	2 882	2 882
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			V. Финансирання		
I. Материални запаси			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	4 594	4 594
1. Материали	4		I. ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
2. Продукция			I. Търговски и други задължения		
3. Стоки	32		1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	7 639	7 639
4. Незавършено производство			2. Текуща част от нетекущите задължения		
5. Биологични активи			3. Текущи задължения, в т.ч.: задължения към свързани предприятия	579	579
6. Други			0 задължения по получени търговски заеми	34	34
Общо за група I:	36	36	36 задължения към доставчици и клиенти	132	132
II. Търговски и други вземания			получени аванси	192	192
1. Вземания от свързани предприятия	27		задължения към персонала	153	153
2. Вземания от клиенти и доставчици	118		27 задължения към осигурителни предприятия	47	47
3. Предоставени аванси			118 данъчни задължения	21	21
4. Вземания по предоставени търговски заеми			4. Други	3	3
5. Съдебни и присъдени вземания	1 349		5. Провизии	1 384	1 384
6. Данъци за възстановяване	30	1 349	Общо за група I:	9 605	9 605
7. Вземания от персонала		30			
8. Други	27				
Общо за група II:	1 551	27	II. Други текущи пасиви		
III. Финансови активи			1 551 III. Приходи за бъдещи периоди		
1. Финансови активи, държани за търкуване в т. ч. дългови ценни книжа	0		IV. Финансирання		
други					
2. Финансови активи, обявени за продажба			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	9 605	9 605
3. Други					
Общо за група III:	0	0			
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	68	68			
2. Парични средства в безрочни депозити	133	133			
3. Блокирани парични средства					
4. Парични еквиваленти					
Общо за група IV:	201	201			
V. Разходи за бъдещи периоди	5	5			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1 793	1 793			
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	65 938	656	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	65 938	65 938
			СОВЕСТЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):		66 594

ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

52 395

МЛД. ЛВ.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ЗЕМИ НА "СИНЕРГОН ХОТЕЛИ" АД

Инв. номер	Наименование	Местонамиране	Площ/м2	Балансова ст-ст	Пазарен множител / лв. за 1 кв.м.	Стойност в лв.
1	ЗЕМЯ 27752 ич-ул. Братаница	ЦПО-Пловдив	27	1275.76	144.63	3 900
12	ЗЕМЯ ХОТЕЛ "ИСКЪР"	Сл.бряг	13316	4048104.00	257.12	3 423 830
11295	ЗЕМЯ ХОТ.К-С "ГЛАРУС"	Сл.бряг	14246	4317100.00	257.12	3 662 960
	ОБЩО		27589			7 090 690

СРАВНИТЕЛНА ТАБЛИЦА

Обща информация

Вид имот	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Адрес	парцел	парцел	парцел	парцел
	град Пловдив, Кършияка	град Пловдив, Кършияка	град Пловдив, Кършияка	град Пловдив, Кършияка
Описание на имота		RE/MAX продава УПИ с площ 1872 кв.м. Парцелът е с проект и разрешение за строеж на хотел, заведение, автомивка и офис (застраховка). Проектът е за пететажна сграда с обща РЗП 3000 кв.м. Цена на имота: 159000 Евро. За контакти: Георги Дамитров, 0888 950 181.	Продава се парцел за жпл. строителство близо до новото ПУ и общекатива. Намира се близо до Пазарджикско шосе, магазин Алата и автобусна спирка. Може да се преобработва и за друга тиха дейност или склад.	ерен от 2436 кв.м. в района на Панаира. Статута на терена е производствени и складови дейности. Има още четири УПИ-та и улици. Може да се купуват отделните терени. Общо целия терен е 15136 кв.м Терена е с голямо лице на асфалт. Има съществуващи масивни сгради, които могат да се реновират или да се построят нови с Кинт 2.5.
Източник		https://www.imot.bg/pcqii/имот.cgi?act=5&adv=1r137407056571421&clink=	https://www.imot.bg/pcqii/имот.cgi?act=5&adv=1r158859418711742&clink=	https://www.imot.bg/pcqii/имот.cgi?act=5&adv=1r158088699487374&clink=
Офертна цена (EUR)		159 000	150 000	211 930
Площ (кв.м)	27.00	1 832.00	1 700.00	2 436.00
Офертна цена (EUR/кв.м)		86.79	88.24	87.00
Отчисление за офертност (%)		-10%	-10%	-10%
Дата на офертата		мар.21	мар.21	мар.21
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	град Пловдив, Кършияка	град Пловдив, Кършияка	град Пловдив, Кършияка	град Пловдив, Кършияка
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Градоустройствени показатели	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	27.00	1 832.00	1 700.00	2 436.00
Корекция (%)		5%	5%	7%
Изглед, достъпност, релеф, форма	равнинен	равнинен	равнинен	равнинен
Корекция (%)		0%	0%	0%

Предназначение	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана
Корекция (%)		0%	0%	0%
Вертикална планировка (озеленяване, алея, локални пътища, огради, др.)	алея	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		2%	2%	2%
Външни връзки (ел. захранване, ВиК, газификация, ТЕЦ)	изградени	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		2%	2%	2%
Друго:	идеална част	незастроен	незастроен	незастроен
Корекция (%)		-15%	-15%	-15%

Крайна корекция (%)	-16%	-16%	-14%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 72.90	€ 74.12	€ 74.82

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката :	145 BGN	74 EUR
---	---------	--------



СРАВНИТЕЛНА ТАБЛИЦА

Обща информация

Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот	парцел	парцел	парцел
Адрес	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг
Описание на имота	Атрактивен парцел за продажба с високи показатели! Разположен до плажна зона Зора, курорт Слънчев бряг. 150 метра от плажа, между КК Слънчев бряг и Св. Влас. Парцела е ориентиран на юг, към морето. https://www.imot.bg/1r152706427687680	парцел в района на хотел Афродита в к.к. Слънчев бряг Запад. До комуникации за жилищно строителство с вилетски визи за строеж за две жилищни сгради с общо РЗП 7 000 кв.м. Парцела граничи със зелени площи и асфалтова улица - https://www.alo.bg/5868995	парцел за застрояване в централен Слънчев бряг до Самър Драйвс в хотел Ковчегентак, с площ 8000 кв.м. РП-то, което може да се достигне е 20000кв.м. Продава се на два 300 евро кв.м. като първоначалната площка е 800 000 евро останалата сума може да се разсрочи до 3 години Има възможност за закупуване на още 3 500 м2 в така общо квадратурата да стане 11 500 м2 със съответно РЗП 29 000 м2. С тези показатели, теренът е сред най-големите останали свободни в централните части на курорта и
Източник	https://www.imot.bg/1r152706427687680	https://www.alo.bg/5887351	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r15905142200q31n7&clink=
Офертна цена (EUR)	1 800 000	254 000	800 000
Площ (кв.м)	13 316.00	8 902.00	8 000.00
Офертна цена (EUR/кв.м)	202.20	165.69	100.00
Отчисление за офертност (%)	-5%	-5%	-5%
Дата на офертата	мар.21	мар.21	мар.21
Корекция (%)	0%	0%	0%
Местоположение	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг
Корекция (%)	0%	0%	0%

Технически параметри

Градоустройствени показатели	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	13 316.00	8 902.00	1 533.00	8 000.00
Корекция (%)		-5%	-7%	-5%
Изглед, достъпност, релеф, форма	равнинен	равнинен	равнинен	равнинен
Корекция (%)		0%	0%	0%

Предназначение	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана
Корекция (%)		0%	0%	0%
Вертикална планировка (озеленяване, алеи, локални пътища, огради, др.)	алея	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Външни връзки (сл. захранване, ВиК, газификация, ТЕЦ)	изградени	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Друго:	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
Корекция (%)		-5%	-5%	-5%

Крайна корекция (%)	-15%	-17%	-15%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 171.87	€ 137.52	€ 85.00

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката :	257.12 BGN	131 EUR
---	------------	---------



СРАВНИТЕЛНА ТАБЛИЦА

Обща информация

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот	парцел	парцел	парцел	парцел
Адрес	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг
Описание на имота		Атрактивен парцел за продажба с високи показатели! Разположен до вилна зона Зора, курорт Слънчев бряг. 150 метра от плажа, между КК Слънчев бряг и Св. Влас. Парцела е ориентиран на юг, към морето. https://www.imot.bg/1r152706427687680	парцел в района на хотел Афродита в кк. Слънчев бряг Запад. До комуникации за жилищно строителство с итекли вилни за строеж за две жилищни сгради с общо РЗП 7 000 кв.м. Парцела граничи със зелени площи и асфалтова улица - https://www.alo.bg/5868995	парцел за застрояване в центъра на Слънчев бряг до Самър Драйвс и хотел Континентал, с площ 8000 кв.м. Ръч-то, което може да се достигне е 20000кв.м. Продана се на цена 300 евро кв.м. като ирригационната площ е 800 000 евро. Останалата сума може да се разсрочи до 3 години Има възможност за закупуване на още 3 500 м2 и така общо квадратурата да стане 11 500 м2 със съответно РЗП 29 000 м2. С тази показател, теренът е сред най-големите останали свободни в централните части на курорта и
Източник		https://www.imot.bg/1r152706427687680	https://www.alo.bg/5887351	https://www.imot.bg/pcqg/imot.cgi?act=5&adv=1r1590514200003107&elink=
Офертна цена (EUR)		1 800 000	254 000	800 000
Площ (кв.м)	14 246.00	8 902.00	1 533.00	8 000.00
Офертна цена (EUR/кв.м)		202.20	165.69	100.00
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		мар.21	мар.21	мар.21
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг	кк. Слънчев бряг
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Градоустройствени показатели	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	14 246.00	8 902.00	1 533.00	8 000.00
Корекция (%)		-5%	-7%	-5%
Изглед, достъпност, релеф, форма	равнинен	равнинен	равнинен	равнинен
Корекция (%)		0%	0%	0%

Предназначение	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана
Корекция (%)		0%	0%	0%
Вертикална планировка (озеленяване, алеи, локални пътища, огради, др.)	алея	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Външни връзки (ел. захранване, ВиК, газификация, ТЕЦ)	изградени	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Друго:	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
Корекция (%)		-5%	-5%	-5%

Крайна корекция (%)	-15%	-17%	-15%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 171.87	€ 137.52	€ 85.00

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката :	257.12 BGN	131 EUR
---	------------	---------

Метод на Сравнителните продажби

Обект на оценяване	Офис
--------------------	------

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	офис	офис	офис	офис
Адрес	Пловдив	Пловдив	Пловдив	Пловдив
Офертна цена (EUR)		99 200	165 000	204 000
Площ (кв.м)	235,86	122,00	200,00	240,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		813,11	825,00	850,00
Отчисление за офертност (%)		-6%	-6%	-6%
Дата на офертата		юли 21	юли 21	юли 21
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	Пловдив	Пловдив	Пловдив	Пловдив
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство	2007	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	235,86	122,00	200,00	240,00
Корекция (%)		-5%	-2%	0%

Текущо състояние

Текущо състояние	добро	добро	добро	добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел. Вил, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%
Допълнителни помещения (мазе, склад, паркоместо, др.)	да	да	да	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Обавеждане:		да	да	да
Корекция (%)		-2%	-2%	-2%

Крайна корекция (%)	-13%	-10%	-8%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 707,41	€ 742,50	€ 782,00

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката :	1 455 BGN	744 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	343 190 BGN	175 470 EUR

Аналог 1	офис с големи витрини към оживена улица в нова луксозна бутикова сграда с Акт 16 - уникална спрямо своята локация. Проектиран така, че да създаде максимален комфорт на експлоатация с удобни и просторни помещения. Разположен е на втори етаж с изцяло южно изложение и се състои от три самостоятелни помещения, санитарен възел и тераса
Източник	https://www.imot.bg/pca/i/lot.cgi?act=5&adv=1q152535235912001&slink=6xbhhp&f1=1
Аналог 2	просторно помещение, функциониращо като Център за личностно развитие, със статут на офис. В нова кооперация от 2008г., с чиста площ от 200кв.м., в непосредствена близост до с-н Христо Ботев. Помещението е в отделна, самостоятелна сграда с две лица и два самостоятелни входа. Състои се от едно голямо помещение с площ от 60кв.м., две други самостоятелни помещения по 30 кв.м., приземна с площ от 20кв.м., две съблекални
Източник	https://www.imot.bg/pca/i/lot.cgi?act=5&adv=1q157677006670976&slink=6xbhhp&f1=1
Аналог 3	Разпределение: коридор, 6 кабинета, кухненски кът, склад, санитарен възел и тераса Основни характеристики: чиста площ на офиса - 195 кв., ведно с идеални части от земята, настилка гранитогрес и паркет, оборудван кухненски кът, вградено осветление, структурно окабеляване, климатизи - 7 бр., вентилация и хидравличен асансьор Предимства: в офис-сграда, в момента работи като лекарски кабинети, комуникативно място с удобна транспортна връзка
Източник	https://www.imot.bg/pca/i/lot.cgi?act=5&adv=1q15549762226198&slink=6xbhhp&f1=1

Метод на Сравнителните продажби

Обект на оценяване	Хотел
--------------------	-------

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	хотел	хотел	хотел	хотел
Адрес	кк Слънчев бряг	Обзор	кк Слънчев бряг	област Бургас, гр. Свети Влас
Офертна цена (EUR)		1 700 000	2 100 000	9 000 000
Площ (кв.м)	15 509,85	1 980,00	2 400,00	13 631,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		858,59	875,00	660,26
Отчисление за офертност (%)		-7%	-7%	-7%
Дата на офертата		юли 21	юли 21	юли 21
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	кк Слънчев бряг	Обзор	кк Слънчев бряг	област Бургас, гр. Свети Влас
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Тип конструкция	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство	2001	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	15509.85	1980.00	2400.00	13631.00
Корекция (%)		-12%	-11%	-2%

Текущо състояние

	добро	добро	добро	добро
Текущо състояние	добро	добро	добро	добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%
Допълнителни помещения (мазе, склад, паркомясто, др.)	да	да	да	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Обявяване:	да	да	да	да
Корекция (%)		-5%	-5%	-5%

Крайна корекция (%)	-24%	-23%	-14%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи	€ 652.53	€ 673.75	€ 567.82

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката :	1 235 BGN	631 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	19 152 260 BGN	9 792 400 EUR

Аналог 1	Хотелът се намира в гр.Обзор, на 250 м от плажа. Година на строителство 2019. Хотелът се състои от 47 стаи - 6 апартаменти, 23 двойни стаи и 18 тройни стаи. Всяка стая има WC с душ-кабина, РЗП на хотела с 1980 кв.м, парцелът с 660 кв.м. Капацитет на хотела 124 души, ресторант 60 места, летна градина 40 места, открит басейн, детски кт., паркинг. Има пожароизвестителна и охранителна системи, видеонаблюдение, телефонна централа, телевизия, интернет, вентилация и климатизация.
Източник	https://www.imot.bg/pcq/имот.cgi?act=5&adv=1q157297622759844&slink=6zan55&f1=1
Аналог 2	3-звезден напълно обзаведен хотел с пълен комплект оборудване, разположен в западната част на най-големия и популярен морски курорт в България, Слънчев бряг, построен през 2006 г. и реновиран през 2015 г. Заобиколен от други хотели, той е с изключително местоположение, плажът е много близо до входа му и в същото време е близо до гората. Черноморският комплекс е един от малкото хотели, през които преминава терапевтичен поток, който има лечебно и лечебно въздействие върху белите дробове и благосъстоянието на човека.
Източник	https://www.imot.bg/pcq/имот.cgi?act=5&adv=1q161599769348479&slink=6zan55&f1=1
Аналог 3	Хотелски комплекс с отлична спортна инфраструктура.Хотелите разполагат с рецепция, ресторант с капацитет 100 места, ресторант с капацитет 100 места, лоби бар, детско кафе, подземен паркинг, дуксови апартаменти, тристаини апартаменти, двустаини апартаменти, апартамент студно, двойна стая, полуприватен 25-метров басейн с 5 коридора, 2 открити басейна с площ 123, 56 кв. м. и 155,00 кв. м. с детски секции + закрит басейн, 2 универсални открити спортни площадки с площ 620 кв. м. и 720 кв. м., спортна зала с площ 280 кв. м. и височина 3, 20 м. с паркетна настилка и татами, малка спортна зала 45 кв. м. фитнес зала с професионално оборудване, площадка за тренировка, лъскава площадка за плажен волейбол и боча, детски площадки и тенис маси, сауна, турска баня, джакузи, кабинети за масаж.
Източник	https://www.imot.bg/pcq/имот.cgi?act=5&adv=1q152413150672216&slink=6xb78x&f1=1

Метод на Сравнителните продажби

Обект на оценяване	Хотел			
	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	хотел	хотел	хотел	хотел
Адрес	кк Слънчев бряг	Обзор	кк Слънчев бряг	област Бургас, гр. Свети Влас
Офертна цена (EUR)		1 700 000	2 100 000	9 000 000
Площ (кв.м)	9 407.37	1 980.00	2 400.00	13 631.00
Офертна цена (EUR/кв.м)		858.59	875.00	660.26
Отчисление за офертност (%)		-7%	-7%	-7%
Дата на офертата		юли 21	юли 21	юли 21
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	кк Слънчев бряг	Обзор	кк Слънчев бряг	област Бургас, гр. Свети Влас
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство	2001	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	9407.37	1980.00	2400.00	13631.00
Корекция (%)		-10%	-8%	3%

Текущо състояние

Текущо състояние	добро	добро	добро	добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%
Допълнителни помещения (мазе, склад, паркомясто, др.)	да	да	да	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Обзавеждане:		да	да	да
Корекция (%)		-5%	-5%	-5%

Крайна корекция (%)	-22%	-20%	-9%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналоги	€ 669.70	€ 700.00	€ 600.84

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката :	1 285 BGN	657 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	12 085 420 BGN	6 179 180 EUR

Аналог 1	Хотелът се намира в гр. Обзор, на 250 м от плажа. Година на строителство 2019. Хотелът се състои от 47 стаи - 6 апартаменти, 23 двойни стаи и 18 тройни стаи. Всяка стая има WC с душ-кабина, РЗП на хотела е 1980 кв.м, парцелът е 660 кв.м. Капацитет на хотела 124 души, ресторант 60 места, лятна градина 40 места, открит басейн, детски кът, паркинг. Има пожароизвестителна и охранителна системи, видеонаблюдение, телефонна централа, телевизия, интернет, вентилация и климатизация.
Източник	https://www.imot.bg/pcqj/imot.cgi?act=5&adv=1q167297822759844&slink=6zan55&f1=1
Аналог 2	3-звезден напълно обзаведен хотел с пълен комплект оборудване, разположен в западната част на най-големия и популярен морски курорт в България, Слънчев бряг, построен през 2006 г. и реновиран през 2015 г. Заобиколен от други хотели, той е с изключително местоположение, плажът е много близо до входа му и в същото време е близо до гората. Черноморският комплекс е един от малките хотели, през които преминава терапевтичен поток, който има лечебно и лечебно въздействие върху белите дробове и благосъстоянието на човека.
Източник	https://www.imot.bg/pcqj/imot.cgi?act=5&adv=1q161589769348479&slink=6zan55&f1=1
Аналог 3	Хотелски комплекс с отлична спортна инфраструктура. Хотелите разполагат с рецепция, ресторант с капацитет 100 места, ресторант с капацитет 100 места, лоби бар, детско кафе, подземен паркинг, луксозни апартаменти, тристаини апартаменти, двустаини апартаменти, апартамент студио, двойна стая, полуолимпийски 25-метров басейн с 5 коридора, 2 открити басейна с площ 123,56 кв. м. и 155,00 кв. м. с детски секции + закрит басейн, 2 универсални открити спортни площадки с площ 620 кв. м. и 720 кв. м., спортна зала с площ 280 кв. м. и височина 3,20 м. с паркетна настилка и татами, малка спортна зала 45 кв. м. фитнес зала с професионално оборудване, площадка за тренировки, пясъчна площадка за плажен волейбол и боча, детски площадки и тенис маси, сауна, турска баня, джакузи, кабинети за масаж.
Източник	https://www.imot.bg/pcqj/imot.cgi?act=5&adv=1q152413150872216&slink=6xb78x&f1=1

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА Синергон Хотели АД

метод на дисконтираните чисти парични потоци

ПОКАЗАТЕЛИ	ПРОГНОЗА					ХИЛ. ЛВ.
	2021	2022	2023	2024	2025	
ПРИХОДИ						
Нетни приходи от продажби услуги	2 388	2 412	2 508	2 609	2 713	
Други	2	2	2	2	2	
Приходи от финансираня	127	128	133	139	144	
Приходи от лихви	615	621	646	672	699	
ОБЩО ПРИХОДИ	3 132	3 163	3 290	3 421	3 558	
РАЗХОДИ						
Разходи за материали	359	363	370	377	385	
Разходи за външни услуги	496	501	511	521	532	
Разходи за персонала	1 388	1 402	1 430	1 459	1 488	
Амортизации	781	781	781	781	781	
Други	78	79	80	82	84	
Балансова стойност на продадените активи	673	680	693	707	721	
Финансови разходи	57	58	59	60	61	
ОБЩО РАЗХОДИ	3 832	3 863	3 924	3 987	4 051	
Печалба преди данъци	- 700	- 699	- 634	- 566	- 493	
Разходи за данъци	-	-	-	-	-	
ПЕЧАЛБА						
+Амортизации	700	699	634	566	493	
ЧИСТ ПАРИЧЕН ПОТОК	781	781	781	781	781	
Норма на дисконтиране /WACC/						11.13%
Дисконтов фактор	0.8998	0.8097	0.7286	0.6557	0.5900	
Дисконтиран паричен поток	73	66	107	141	170	
Терминален ръст						2%
Терминална стойност						
Пазарна стойност						1 899
						2 457