



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Август I" № 1, тел.: +359 659 927-09, фак.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



За
Външен
07.04.2017г.
Изх. № 06-00-150
07.04.2017г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

07-01-129
07-04-2017г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Приемане на приватизационна оценка на „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105 и информационен меморандум

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

С Решение № 410 от 30.11.2016г. на Общински съвет – гр.Червен бряг беше открита процедура за приватизация на „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105, гр.Червен бряг. Със същото решение Общински съвет – гр.Червен бряг възложи на кмета на общината цялостната организация и изпълнение на процедурата, включително възлагането на изготвяне на анализ на правното състояние, приватизационна оценка и информационен меморандум на приватизиращото се дружество, които следва да бъдат представени на Общински съвет.

Със свое Решение № 542 по Протокол № 24 от 24.03.2017г. Общински съвет – гр.Червен бряг прие анализ на правното състояние на имуществото на „Обществено хранене“ ЕООД. Във връзка с предложението на постоянните комисии при Общински съвет – гр.Червен бряг, а именно: обсъждането и приемането на приватизационната оценка да се проведе на редовна сесия на Общински съвет през месец април, решение за нейното приемане на отминалото редовно заседание на Общински съвет – гр.Червен бряг не бе направено и предложено за гласуване.

С настоящото предложение на вниманието на Общински съвет – гр.Червен бряг е предоставен и информационен меморандум, указващ фазите на приватизационната процедура, както и проектодоговор и тръжна документация.

На основание чл. 75, ал. 1 от Правилника за организация и дейността на Общински съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация, чл.21, ал.1, т.23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам на Общински съвет – гр.Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Приема приватизационна оценка на 100% от капитала на „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105, седалище и адрес на управление: обл.Плевен, гр.Червен бряг, ул.„Търговска“ №1 .

2. Приема информационен меморандум за приватизация на 100% от капитала на „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105, седалище и адрес на управление: обл.Плевен, гр.Червен бряг, ул."Търговска" №1 .

С уважение,

инж.Данаил Вълков
Кмет на Община Червен бряг



конфиденциално

ДОКЛАД

ЗА ПРИВАТИЗАЦИОННА ОЦЕНКА НА

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД, гр. Червен бряг

ИЗГОТВИЛ:

Инж. Ангел Александров Станев

- лиценз N 1003 за оценка на цели предприятия
- лиценз N 2199 за оценка на недвижими имоти

Инж. Боян Петров Сапунов

- лиценз N 1752 за машини и съоръжения

ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ:

- Чиста стойност на активите
- Дисконтиране на чисти парични приходи
- Ликвидационна стойност

София, март 2017 година

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗАДАНИЕТО

ПРЕДМЕТ И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА
ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА
СОБСТВЕНОСТ
СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА, ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА
ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ
ВРЕМЕВИ ХОРИЗОНТ НА АНАЛИЗА И ПРОГНОЗАТА
ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

2. МАКРОИКОНОМИЧЕСКА И ОТРАСОВА РАМКА НА ОЦЕНКАТА

3 ХАРАКТЕРИСТИКА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

ОПИСАНИЕ НА РАЗВИТИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО
ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА
ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОРГАНИЗАЦИОННАТА СТРУКТУРА
ОПИСАНИЕ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
ПРОДУКТОВА СТРУКТУРА И СТОКОВА ПОЛИТИКА
ДОСТАВЧИЦИ, ПАЗАРИ И КОНКУРЕНТИ
СУРОВИНИ И ДОСТАВЧИЦИ
ПАЗАРИ И КЛИЕНТИ
ЦЕНОВА ПОЛИТИКА И МАРКЕТИНГ
КОНКУРЕНТИ
ОПАЗВАНЕ НА ПРИРОДНАТА СРЕДА
ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА
ПЕРСОНАЛ, ЗАПЛАЩАНЕ НА ТРУДА И СОЦИАЛНА СРЕДА
АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ

4. ОЦЕНКА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА “ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ”

ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА
ОЦЕНКА НА ЗЕМЯ И СГРАДИ
ОЦЕНКА НА МАШИНИТЕ, СЪОРЪЖЕНИЯТА И КОМПЮТЪРНАТА ТЕХНИКА
ОЦЕНКА НА НЕМАТЕРИАЛНИТЕ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ
ПРЕОЦЕНКА НА МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ
ПРЕОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯТА И РАЗХОДИТЕ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ
ПРЕОЦЕНКА НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА
КОРИГИРАНЕ НА БАЛАНСА И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА “ДИСКОНТИРАНЕ НА ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ”

ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА
СТРАТЕГИЯ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО
СЦЕНАРИЙ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО
ОСНОВНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ РАЗГЛЕЖДАНЯ СЦЕНАРИЙ



ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КОЕФИЦИЕНТА НА ДИСКОНТИРАНЕ
СТОЙНОСТ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

6. ПРИЛОЖЕНИЯ:

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: Оценка на активи по сметка 203 - сгради

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: Оценка на активи по сметка 204 – машини и съоръжения

ПРИЛОЖЕНИЕ 3: Прогноза за цените и обхвата на услугите

ПРИЛОЖЕНИЕ 4: Проектиране на разходите за дейността

1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗАДАНИЕТО

ПРЕДМЕТ И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Настоящият доклад е изготвен в изпълнение на договор от 30.01.2017 г. между **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**, представлявана от инж. Данаил Вълков – Кмет на община Червен бряг и екип от лицензирани оценители на **“ЕК ЛЕГАЛ СТУДИО“ ООД**, представлявано Виолетка Касабова – управител и ръководен от Ангел Станев – член на Камерата на независимите оценители в България с предмет:

ИЗВЪРШВАНЕ ПРИВАТИЗАЦИОННА ОЦЕНКА НА „Обществено хранене“ ЕООД, София

В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАПСПОУРЛО И СТАНДАРТИТЕ ЗА БИЗНЕС-ОЦЕНЯВАНЕ

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е предназначена за конфиденциално ползване от Общинския съвет на община Червен бряг, като орган по реда на чл.26, ал.2 от ЗПСПК.

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е подготвена и осъществена от екип лицензирани оценители на **“ЕК ЛЕГАЛ СТУДИО“ ООД**, гр. София в състав:

ст.н.с.инж. Ангел Александров Станев (ръководител на екипа) - лиценз № 1003 за цели предприятия и N 2199 за недвижими имоти, разработил т.т. 1, 2,3, 4 и 5

ст.н.с.инж. Боян Петров Сапунов - лиценз № 1752 за машини и съоръжения, разработил т.т. 3.4.2, 3.5 и 4.1.3.

СОБСТВЕНОСТ

Обект на оценката е общинското участие в капитала на „Обществено хранене“ ЕООД, съставляващо 100% от капитала на дружеството. Собственият капитал на „Обществено хранене“ ЕООД към 31.12.2016 год. възлиза на **19 553 000** (деветнадесет милиона петстотин петдесет и три хиляди) лева и има следната структура:

Наименование	2013	2014	2015	2016 (%)
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	100%	100%	100%	100%
I. ОСНОВЕН КАПИТАЛ	10,62%	11,24%	12,18%	16,96%
II. РЕЗЕРВИ	142,49%	150,78%	163,03%	226,90%
III. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	-53,11%	-62,02%	-75,21%	-143,86%

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА, ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Оценката на „Обществено хранене“ ЕООД изразява справедливата пазарна стойност на предприятието, т.е. сумата, за която продавачът и купувачът се договарят да сключат сделка за покупко-продажба на дружеството, при което и двамата са добре информирани за активите и пасивите, възможностите на предприятието за стопанска дейност и другите имащи отношение факти, без върху никой от тях да е оказан натиск.

За оценката на предприятието се прилагат **два подхода**:

* **ПОДХОД НА БАЗАТА НА АКТИВИТЕ.**

* **ПРИХОДЕН ПОДХОД.**

В съответствие с тези подходи се използват два метода, определени и в договора за възлагане:



*** Метод на чистата стойност на активите.**

*** Метод на дисконтираните чисти парични приходи.**

При първия метод - **“ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ”**, за оценяване на материалните дълготрайни активи се използва **“възстановителна стойност”** (възстановителна стойност = разходите към момента на оценката за аналогичен нов актив, имащ най-близка еквивалентна полезност до тази на оценявания - СБО-1/94. Изборът на този метод е съобразен със СБО-4/94.

При приложението на метода **“възстановителна стойност”** са използвани следните процедури:

▣ Събиране и анализиране на информацията.

▣ Оглед за състоянието и физическата годност на сградите, съоръженията, машините, оборудването, транспортните средства и стопанския инвентар, замервания на техните параметри и проверка на функционалната им адекватност.

▣ Определяне на стойността за ново създаване на сградите и съоръженията (възпроизведена стойност), респ. аналогова стойност за машините, транспортните средства и стопанския инвентар.

▣ Коририране на определената възпроизведена/аналогова стойност с възстановимите и невъзстановимите обезценки и получаване на възстановителната стойност на актива, т.е.:

възпроизведената/аналоговата стойност (разходите към момента на оценката за идентичен нов актив (СБО-1/94))

(-) възстановими и невъзстановими обезценки/надценки в следните основни категории:

« физическо изхабяване на актива (изостанали ремонти и загуба на годност от промяна във физическата структура на съставните материали);

« функционално остаряване на актива (оценка на конструктивната надеждност и сеизмичната осигуреност на обекта, оценка на икономическата ефективност от приложението на избраната строителна система, подсистема или група елементи, марки и модели машини, както и загуба на доход от неудачно обемно-планировъчно решение или прекомерно високи енергийни разходи и ниска производителност);

« икономическо обезценяване на актива (оценка на влиянието на конкретната икономическата среда върху доходността на обекта);

(=) възстановителна стойност на актива.

За оценка на земята се прилага методът на **“пазарно сравнение”** във варианта на метода **“равновесна пазарна цена”**

Очевидно за целите на оценката се използват основни методи, препоръчани в НАПСПОУРЛО. Съображенията са, че прилагането на тези методи позволява да се получи сравнително по-достоверна величина на справедлива пазарна стойност на оценяваното предприятие. Освен това:

У предприятието има счетоводна отчетност, съставя Счетоводен баланс с приложенията, има отчетност за продажбите, приходите и разходите, доставчиците и клиентите, вземанията и задълженията, въвело е план в отчетността на ДМА. Всичко това прави възможно и необходимо използването на метода **“чиста стойност на активите”**;

У оценяваното предприятие е действащо и осигурява доход от стопанската си дейност. Това прави възможно събирането и **“произвеждането”** на необходимата информация за приложение на метода **“дисконтиране на чисти парични приходи”**;

В резултат на прилагането на посочените методи и процедури са получени съответни стойности на предприятието, които са дадени в раздел 4 и 5 на доклада.



ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

В периода 30.01.2017 г. - 10.02.2017 г. – 28.02.2017 г. оценителският екип осъществи огледи на ДМА на дружеството и проведе поредица от интервюта с Кмета на община Червен бряг инж. Данаил ВЪЛОВ, Зам.кмета г-н Камен ВЛАХОВ и гл. счетоводител на „Обществено хранене“ ЕООД г-жа Валентина МИЛЧЕВА, като събра ценна информация за състоянието, бизнес възможностите и перспективите пред оценяваното дружество.

От ръководството на „Обществено хранене“ ЕООД е получена следната информация по предварително изготвен от оценителите списък, която е използвана за целите на оценката:

- ♦ Справка за недвижимите имоти на „Обществено хранене“ ЕООД към 31.12.2016 г.;
 - ♦ Справка за вещни тежести;
 - ♦ Декларация за липса на първични счетоводни документи – движими вещи на дружеството;
 - ♦ Декларация за липса на документи по преоценката на активите на дружеството;
 - ♦ Декларация за ползване на обекти и концесионни права;
 - ♦ Декларация за дейности подлежащи на разрешителен режим;
 - ♦ Декларация за липса на екологична оценка на дружеството;
 - ♦ Декларация за липса на лицензии и патенти;
 - ♦ Декларация за липса на участие в други дружества;
 - ♦ Декларация за липса на търговска тайна;
 - ♦ АЧОС № 1501 за обектите на площадката на хотелския комплекс;
 - ♦ Скица на имот УПИ I, кв. 12 за хотелски комплекс, ресторант и трафопост, издаден от Община Червен бряг с № 456;
 - ♦ Скица на поземлен имот № 15-42709-02.02.2017 г. с идентификатор 80501.801.57 за комплексно застрояване - копие от цифровия кадастър на гр. Плевен за площадката на хотелския комплекс;
 - ♦ Скица на сграда № 15-42727-02.02.2017 г. с идентификатор 80501.801.57.2 за складова база, издадена от СГКК-гр. Плевен;
 - ♦ Скица на сграда № 15-42721-02.02.2017 г. с идентификатор 80501.801.57.1 за сграда за търговия (вход на дискотеката), издадена от СГКК-гр. Плевен;
 - ♦ Скица на сграда № 15-42728-02.02.2017 г. с идентификатор 80501.801.57.3 за административна сграда, издадена от СГКК-гр. Плевен;
 - ♦ ГФО към 2014 г., 2015 г. и 2016 г. на „Обществено хранене“ ЕООД;
 - ♦ Амортизационен план на „Обществено хранене“ ЕООД за 2015 г.;
 - ♦ Амортизационен план на „Обществено хранене“ ЕООД за 2016 г.;
 - ♦ Инвентаризационен опис на дълготрайните материални активи на „Обществено хранене“ ЕООД към 31.12.2016 г.;
 - ♦ Справка за оперативните разходи на „Обществено хранене“ ЕООД за 2016 г.;
 - ♦ Копие от договори за безвъзмездно отдаване на помещения за нуждите на Община Червен бряг и Министерството на правосъдието;
 - ♦ Финансово-счетоводни справки, справки за работната ръка, трудови договори, договори за облигационни отношения, справки за търговски капацитет и др.;
- За целите на оценката са използвани и следните други източници на информация:
- ♦ Анализ на правното състояние на „Обществено хранене“ ЕООД, изготвен от „ЕК ЛЕГАЛ СТУДИО“ ООД, март 2017 г.;
 - ♦ Извършени замервания и оглед на състоянието на дълготрайните материални активи;
 - ♦ „Строителен обзор“ - месечно издание за строителния пазар", януари 2017 г., изд. "Консулт-С", София;



- ♦ Информация за актуални строителни цени за района на гр. Червен бряг;
- ♦ ПМС № 235 от 19.09.2013 год. - Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост;
- ♦ Други информационни източници;

ВРЕМЕНЕВИ ХОРИЗОНТ НА АНАЛИЗА И ПРОГНОЗАТА

Ретроспективният анализ на „Обществено хранене“ ЕООД обхваща периода от 01.01.2013 г. до 31.12.2016 год. т.е. повече от три години. Прогнозният период е от 01.01.2017 г. до 31.12.2021 год., т.е. пет години.

Периодът на ретроспекция е достатъчен за сравнително достоверна оценка на досегашното развитие и моментното състояние на предприятието. Информацията от анализа на развитието и оценката на състоянието на предприятието са основа за прогнозиране на неговото бъдещо развитие.

Прогнозният период е избран от гледна точка на необходимата „видимост“ за получаване на сравнително коректна прогнозна информация, както и на достатъчност за набиране на потребната инерционна сила за навлизане във фаза на стабилен растеж в края на прогнозния и в следпрогнозния период.

ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към **31.12.2016 г.**, т.е. датата, към която е съставен последния Счетоводен баланс и Отчет за приходите и разходите. Докладът на оценителите е изготвен на **06.03.2017 г.** Оценката е валидна до **06.09.2017 г.**, т.е. шест месеца от датата на изготвяне на доклада.

2. МАКРОИКОНОМИЧЕСКА И ОТРАСЛОВА РАМКА НА ОЦЕНКАТА

Световната икономика отбелязва леко забавяне в растежа за 2015 г. при различна регионална динамика – реликтови отражения от рецесията 2008-2013 г., като отчете слабо увеличение на БВП от 2,6 %. В същото време икономическата активност в САЩ се забави поради по-слабо нарастване на инвестициите и спад в правителствените разходи. Растежът в нововъзникващите пазарни икономики също се забави поради слабо вътрешно търсене и напрежение на финансовите пазари.

За периода до края на 2017 г. се очаква световната икономика да нарасне до 4 %. Подобряването в конюнктурните индикатори потвърждава очакванията за засилване на икономическата активност в световен план. При развитите икономики по-бавната фискална консолидация следва да засили доверието и да подкрепи вътрешното търсене, въпреки по-слабото възстановяване на трудовия пазар. В същото време, с нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция. Въпреки това растежът им се очаква да изпревари този в развитите страни и да има основен принос за възстановяването на световната икономика.

В национален план макроикономическата среда се характеризира със следните основни позиции:

Фискалната политика за 2017 г. предвижда дефицит по консолидираната фискална програма в размер на 0,9 % от БВП за 2017 г.

Общото ниво на приходите по консолидираната програма за 2017 г. се предвижда да бъде в рамките на 37-38 % от БВП при запазване на данъчно-осигурителната политика. Разходите по КФП за 2017 г. се предвижда да се задържат на ниво 37,9 % от БВП с цел осигуряване на постепенно намаляване на дефицита в средносрочен план.



Данъчно-осигурителната политика ще бъде ориентирана към подкрепа на икономическия растеж и повишаването на фискалната устойчивост в дългосрочен план. Основен приоритет на данъчната политика за периода е запазване на ниските данъчни ставки за корпоративни данъци и тези на данъците върху доходите на физическите лица, като важен стимул за инвестиции, икономически растеж и заетост.

Осигурителната политика през 2017 г. предвижда запазване на размера на вноските за социално и здравно осигуряване.

Приоритет на социалната политика през следващите три години е повишаване на жизненото равнище на населението. За изпълнението на тази цел разходите ще бъдат съсредоточени основно за намаляване на безработицата и подкрепа на населението във високите възрастови групи. По отношение на мерките на пазара на труда ще продължат да действат тези за активното подпомагане за намирането на работа, особено на групите в неравностойно положение. Ще продължи действието и на европрограмата „Гаранция за младежта“ и съответно подпомагане наемането на младежи, завършили наскоро университет и без практически опит.

По отношение на пенсионната политика ще продължи осъвременяването на пенсиите чрез прилагането на „швейцарското правило“.

В средносрочен план се запазва реализирането на бюджетния механизъм за финансиране чрез публичната инвестиционна програма „Растеж и устойчиво развитие на регионите“ на инвестиционни проекти и програми, насочени към постигане на икономически растеж, повишаване на конкурентоспособността на икономиката и създаване на възможност за генериране на заетост и доходи.

И през периода 2017-2020 г. средствата от Европейския съюз ще продължат да подкрепят развитието на ключови национални политики в областта на образованието, заетостта, развитие на конкурентоспособността на икономиката, здравеопазване и други важни за страната сектори.

Политиката по управление на дълга и през следващия тригодишен период ще бъде насочена към осигуряване на необходимите средства за финансиране на държавния бюджет и рефинансиране на дълга в обращение при оптимални цена и степен на риск.

През следващия тригодишен период се очаква номиналното ниво на държавният дълг да се движи в рамките на 20,1 - 22,9 % от прогнозния БВП, като в края на периода се очаква нивото му да се стабилизира на около 20,1 %, с цел осигуряване на средства за рефинансиране на дълга в обращение, финансиране на бюджетните дефицити и поддържане оптимално ниво на фискалния резерв като антицикличен механизъм за посрещане на текущи ликвидни дисбаланси.

Следователно в страната се формира благоприятна макроикономическа среда за развитието на бизнеса на фирмата.

СЕКТОРЕН АНАЛИЗ, ОБЛАСТ „ТУРИЗЪМ“

Основната цел на провежданата правителствена политика в областта на туризма е създаване на условия за неговото развитие като приоритетен отрасъл за страната.

Предвидените в средносрочната бюджетна прогноза за периода 2017-2019 г. средства за развитието на българския туризъм са насочени към:

- предприемането на конкретни мерки и действия, гарантиращи устойчиво целогодишно развитие на туризма чрез диверсификация на националния туристически продукт;
- реализиране на мерки за повишаване на неговото качество и добавена стойност и стимулиране развитието на специализираните видове туризъм;
- провеждането на маркетингова и рекламна политика на националния туристически продукт, която да подобри неговия имидж и позициониране на туристическия пазар.



В последните години отрасъл „Туризм“ отбеляза много добри резултати, както в сектора на рекреационния, така и в секторите на културния и бизнес туризъм. Като цяло отрасълът е със силен принос в БВП и с тренд за разширяване на обемите.

В заключение, пазарната конюнктура в областта на опериране на предприятието е позитивна и все по-засилваща се, което очертава добри перспективи за развитие на „Обществено хранене“ ЕООД - Червен бряг.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

3.1. Описание на развитието и дейността на предприятието.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ е еднолично акционерно дружество, създадено изцяло с общинско имущество в резултат на преобразуване на общинската фирма „Обществено хранене“ на основание чл.62, ал.2 от Търговския закон и Решение №25/06.02.1992 год. на Общински съвет град Червен бряг и е вписано в търговския регистър при Плевенски окръжен съд с Решение от 14.09.1992 год. по гражданско дело с №2562.

Общинският съвет на град Червен бряг със свое Решение №294/01.09.1999 год., влива общинско дружество „Червен бряг Комерс“ ЕООД в „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“. Тази промяна е вписана в търговския регистър на Плевенския окръжен съд с Решение от 24.09.1999 год. по фирмено дело №2562/1992 год.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД има седалище и адрес на управление: гр. Червен бряг, ПК 5980, ул. „Търговска“ № 1 с предмет на дейност: *„Търговска и производствена дейност на едро и дребно на всякакъв вид стоки /разрешени от закона/, внос и износ на стоки, реекспорт и бартерни сделки, търговско представителство и посредничество на частни лица и фирми, транспортна дейност, ресторантьорство и хотелиерство, отдаване под наем на търговски обекти, както и всички други стопански дейности, които не са забранени от закона“* и посочена основна икономическа дейност от КИД: ХОТЕЛИ И РЕСТОРАНТИ, РЕСТОРАНТЬОРСТВО.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД в момента осъществява дейност в две стратегически стопански единици – първо хотелиерство в хотел „Таганрог“ (нискокатегорийна услуга) и второ – отдаване под наем на търговски обекти и такива за хранене и развлечения. Предприятието има затихващо регионално влияние върху туризма в района на Червен бряг и Луковит. През 2016 г. „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД по решение на принципала преустановява функционалната експлоатация на обект Ресторант „Таганрог“ и го отдава под наем, като преотстъпва и всички договорени поръчки на наемателя. С този акт дружеството се лишава от приходоизточник, осигуряващ около 70% от финансовите приходи, а намалява разходите си само с 30%. Понастоящем „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД работи под ВЕР¹ в сектора на хотелиерството и с висока наемна незаетост.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД осъществява дейността си чрез следните обособени производствени структури:

площадка „ТАГАНРОГ“ с адрес ул. Търговска 1 в гр. Червен бряг. Това е хотелски комплекс съдържащ:

Хотел „Таганрог“, с капацитет 64 стаи, 8 апартамента, панорамна сладкарница (225 м2) и лоби-бар;

Ресторант „Таганрог“ с търговски капацитет 120 места (30 в банкетна зала) на първия етаж на ниското тяло и с нето площ 860 кв.м.;

Закусвалня „Таганрог“ – на партерния етаж на ниското тяло на комплекса и с нето площ 805 кв.м.- незает;

¹ Точка на прекъсване на печалбата



Кулинарен магазин – на партерния етаж на ниското тяло на комплекса с нето площ 43 кв.м. (сега е магазин за промишлени стоки за бита);

Дискотека „Таганрог“ – в сутерена на ниското тяло с нето площ 740 кв.м.- незает;

Административна сграда – блокирано развитие към ниското тяло на комплекса, на два етажа (канцеларии и складове) с бруто площ 222 кв.м. Към нея се числи и сграда „Склад“ (с идентификатор 2) – пристройка на западната фасада със ЗП 12 кв.м., която обаче не се води като отделен актив в инвентаризационния опис на дружеството;

Скара-Бира „Централ“ – заведение за хранене и развлечение на площ 30 кв.м. (нето), в момента отдадено под наем.

павилион „СЕРДИКА“ – в южната част на индустриалната зона на гр. Червен бряг, на кръстовището на ул. 1031 и бул. „Европа“, срещу бензиностанцията на „Петрол“ - едноетажна сграда с лека конструкция с РЗП 90 кв.м. – полуразрушена, неохраняема;

павилион „МЕЛНИЦА“ – в западната част на индустриалната зона на Червен бряг, на ул. „306“, до мелница „Македония“ - едноетажна сграда с лека конструкция с РЗП 90 кв.м. – занемарена, неохраняема;

павилион „ЦВЕТЯ“ – на пазара, зад читалището – с БП 14 кв.м. – отдава се под наем;

павилион „ПАЗАР“ – на ул. „Васил Априлов“, до кръстовището с ул. „Княз Борис“ – метален, отдава се под наем.

3.2. Правно състояние на собствеността.

Съгласно първата съдебна регистрация на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД дружеството е учредено с капитал в размер на 16 924 000 /шестнадесет милиона, деветстотин двадесет и четири хиляди неденоминирани/ лева, разпределени в 16 924 /шестнадесет хиляди, деветстотин двадесет и четири/ дружествени дяла с номинална стойност от 100 /сто/ неденоминирани лева, всеки един.

Актуалното правно състояние на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД се отразява в приложеното удостоверение на Агенцията по вписвания.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД притежава следните недвижими имоти:

А ИМОТИ НА „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД, С УЧРЕДЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Тази група включва собствените на дружеството сградни развития, влизащи в сградния ансамбъл „Хотелски комплекс „Таганрог““, а именно:

- Недвижим имот „Хотел Таганрог“;
- Недвижим имот „Ресторант Таганрог“;
- Недвижим имот „Закусвалня Таганрог“;
- Недвижим имот „Кулинарен магазин“;
- Недвижим имот „Дискотека Таганрог“;
- Недвижим имот „Канцеларии“;
- Недвижим имот „Скара-бира Централ“.

Всички те са актувани с АЧОС № 1501/23.5.2008 г. на Община Червен бряг, с носител на титула „Обществено хранене“ ЕООД. Собствеността включва търговски комплекс, състоящ се (по Акта) от хотел на десет етажа на застроена площ 225 кв.м. , в т.ч. приемен блок от 83 кв.м. и кафе-аператив на 29,75 кв.м., както и ресторантска част – двуетажна със ЗП 1030 кв.м. (съдържа ресторант, закусвалня и дискотека) и административна сграда със ЗП 58 кв.м., изградени в УПИ с идентификатор 80501.801.57, ул. „Христо Ботев“, Червен бряг - за комплексно застрояване с учредено право на строеж.

В ИМОТИ НА „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД СЪС СТАТУТ НА ТЪРПИМОСТ:



1. Павилион „Сердика“ – сграда от полумасивна конструкция. Правният анализ не посочва източник на правата на собственост на дружеството върху обекта.

2. Павилион „Мелница“ – сграда от полумасивна конструкция. Правният анализ не посочва източник на правата на собственост на дружеството върху обекта.

3. Павилион „Цвета“ – сграда от полумасивна конструкция. Правният анализ не посочва източник на правата на собственост на дружеството върху обекта.

1. Павилион „Пазар“ – сграда от полумасивна конструкция. Правният анализ не посочва източник на правата на собственост на дружеството върху обекта.

От материалите по правния анализ е видно, че освен правото на строеж на хотелския комплекс в полза на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД не са учредявани ограничени вещни права и дружеството не е учредявало никому такива права.

Движимите вещи на дружеството не са предмет на договор за залог и върху такива, и върху банкови сметки на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД не са наложени запори.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД е страна-наемодател по договори за наем, но не е страна по действащи арендни договори, даващи права за използване на имуществото на предприятието от трети лица.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД не притежава права върху обекти на интелектуалната или индустриална собственост и не притежава концесионни права, предмет на Закона за концесиите. „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД не осъществява дейност - обект на лицензионен режим.

Съгласно декларация на изпълнителния директор, приложена в правния анализ, „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД няма участия в други търговски дружества и други форми на стопанска дейност.

3.3. Характеристика на организационно-производствената структура.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД в съответствие с предмета си на дейност предпоставя, организира и управлява функционирането на хотелския комплекс на предприятието, като развива и поддържа сградните структури на съставните обекти, като създава условия за безконфликтното им функциониране. Производствено-организационната структура на дружеството е крайно опростена и се състои от две позиции:

- Администратор 3 бр.
- Отговорник рецепция хотел 1 бр.

3.4 Описание на активите на дружеството.

3.4.1. Недвижима собственост

СГРАДИ

Сградите на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД са съсредоточени в една комплексна блокирана застроявка върху ПИ с идентификатор 80501.801.57, ул. „Христо Ботев“, гр. Червен бряг и са изпълнени от масивни стоманобетонни скелетни конструкции в приложение на монолитна строителна система. Те се локализируют в две структури:

1. **високоетажна** - хотел на 8 етажа с панорамен търговски обект на 9-тия етаж, рецепция и лоби на партера, и мазе;
2. **нискоетажна** – обекти за хранене и развлечение, решени в двуетажно сградно развитие със сутерен.

Площадката е с блокирано композиционно решение, като генералният им план е статичен във времето, но планировъчната гъвкавост на приложената конструктивна схема позволява обособяване на отделни обекти с търговско предназначение. Така се постигат редица строително-технически и експлоатационни предимства, изразяващи се във висока плътност на застрояване, скъсена и опростена площадкова инфраструктура и като цяло - в

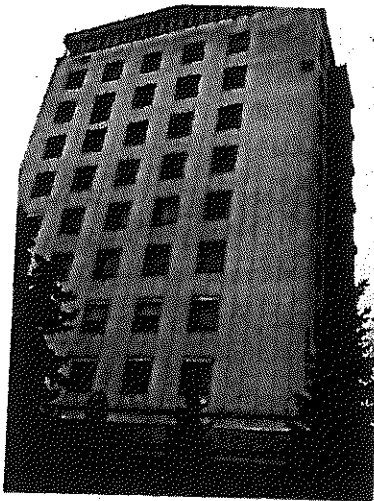


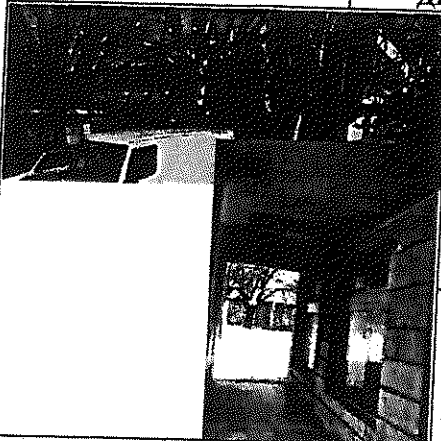
конфиденциално

Доклад за приватизационна оценка на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД, гр. Червен бряг Page 12 of 40

оптимизирани експлоатационни разходи. В следващите таблици е дадена подробна характеристика на сградите от площадките на дружеството по вид и предназначение, приложената конструктивна схема и строително-технологична система, посочени са основните планировъчни характеристики, описано е нивото на изпълнените архитектурно-строителни работи и инсталационната обезпеченост, както и коментар за физическото им състояние:

СГРАДИ ОТ ПЛОЩАДКАТА "ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС "ТАГАНРОГ", УЛ. „Хр.БОТЕВ“, ГР. ЧЕРВЕН БРЯГ

инвент. № 000001	ХОТЕЛСКА СГРАДА		Местоположение: Разположена в южната част на площадката от към пешеходната зона.
	ЗП = 225 кв.м.	Конструкция: Скелетна, стоманобетонова, система ТМ, рамкова схема, покривна плоча с оставащ кофраж, плосък "топъл" покрив с хидроизолация.	
	РЗП = 2888 м2	Ограждащи елементи: Тухлена зидария на 25 см по фасади и вътрешна тухлена зидария на 12см., с гладка вътрешна мазилка и външна облицовка от варовикови плочи.	
	ЗО° = 8664 м3	Архитектурно-строителни работи: Настилка от мраморни плочи във фойето, монолитна мозайка по стълбите, мокет и рулонни PVC в стаите и коридорите и теракот в WC, стенни и таванни покрития от латекс, алуминиева дограма в приемния блок и лобито и дървена двукатна в хотела.	
	Год.на изграждане 1978 г.	Инсталационни системи/обезпеченост: Недостатъчна – ВиК и Ел. (липсва отоплителна, вентилационна и пожарогасителна). Един асансьор, СОТ, но без видеоконтрол.	
Вид на постройката: Пунктова 10 етажна сграда със партер и сутерен с едностранно разположена стълбищна клетка на двукоридорна планировъчна система. На партера се разполагат ветробран, фойе с рецепционен блок, лоби, WC и два офиса, на етажите - по 8 стаи със самостоятелен санитарен възел и камериерски офис; в сутерена - складове и обслужващи площи.		Физическо състояние: В лошо състояние, освежаващ ремонт преди 2009 г., твърде занемарена поддръжка, с множество изостанали ремонти по ВиК инсталациите, оборудването на санитарните възли, покривни течове, необходимост от цялостна подмяна на настилките и дограмата и много други.	

инвент. № 000002, инвент. № 000003, инвент. № 000004 и инвент. № 000005	РЕСТОРАНТ „ТАГАНРОГ“, ЗАКУСВАЛНЯ „ТАГАНРОГ“, КУЛИНАРЕН МАГАЗИН И ДИСКОТЕКА „ТАГАНРОГ“	Местоположение: Обектите са в блокирано застрояване в ниското двуетажно тяло на комплекса, от северната страна на хотела.
	ЗП _Р = 994 кв.м. ЗП _З = 930 кв.м ЗП _{КМ} = 50 кв.м ЗП _Д = 855 кв.м	Конструкция: Скелетна стоманобетонна, монолитна, конзолни многоотворни рамки и надлъжни греди, покривна ст.б.плоча, плосък “топъл” покрив с хидроизолация.
	РЗП _Р = 994 кв.м. РЗП _З = 930 кв.м РЗП _{КМ} = 50 кв.м РЗП _Д = 855 кв.м	Ограждащи елементи: Тухлена зидария на 25 см по фасади и вътрешна тухлена зидария на 12см., с гладка вътрешна и пръскана външна мазилка, външна каменна облицовка от варовикови плочи по северната и западната фасади.
	ЗО _Р = 3777 м3 ЗО _З = 2700 м3 ЗО _{КМ} = 145 м3 ЗО _Д = 2993 м3	Архитектурно-строителни работи: Настилка от мраморни плочи и монолитна мозайка- декоративна в търговската зала и обикновена в стопанските и сервизните помещения, стенни и таванни покрития от латекс и тапети, алуминиева дограма по витрините и



	Год.на изграждане 1978 г.	дървена двукатна в обслужващия блок.
Вид на постройката: Широкоплощна двуетажна сграда със партер и сутерен с едностранно разположено двураменно стълбище. На първия етаж е развит ресторантът с голяма търговска зала отворена на юг, запад и север (120 места), от която се обособява при нужда малка банкетна зала с 30 места. Кухнята и складовете са разположени от източната страна. На партера се намират Закусвалня – от север, като дублира ситуационностопанския блок на ресторанта, но търговската зала е по-малка за сметка на фойето и съседния Кулинарен магазин. Последният обхваща две полета непосредствено до входа на Ресторанта. В сутерена се намира обект Дискотека, чийто вход е изнесен на ъгъла на ул. „306“ и ул. „Княз Борис“.		Инсталационни системи/обезпеченост: Недостатъчна – ВиК и Ел. (липсва отоплителна, вентилационна и пожарогасителна). СОТ, но без видеоконтрол, товарен подежник. Физическо състояние: Ресторантът е в задоволително състояние – освежителен ремонт през 2016 г., но има неовладени течове от барбаканите, които са повредили мазилката по дъната на терасите. Останалите обекти са в незадоволително състояние, с повреди по мазилки и настилки, течове от инсталациите и други изостанали ремонти.

Вътрешни и външни дефекти

Към тази площадка се водят още следните сгради и сградни структури:

« Канцеларии (ном.ном. 000006) - монолитна, масивна, едноетажна сграда със сутерен, намираща се на североизточния ъгъл на предкомплексната площадка. Построена е през 1978 г. заедно с изграждането на базата като административно-офисна част на комплекса и има обща бруто площ 222 кв.м. Довършителните работи са изпълнени с ниско ниво на лукс: монолитна мозайка и рулонна настилка, стенни покрития от латекс върху гладка мазилка, дървена дограма. Сградата няма съществени дефекти, като изостаналите ремонти са главно в обхвата на поддръжката. Две от канцелариите са предоставени за временно безвъзмездно ползване на министерство на Правосъдието за нуждите на служба Изпълнение на наказанията“, гр. Червен бряг, а други две – на община Червен бряг за нуждите на дейност „Програми за временна заетост“;

« Скара бира „Централ“ (ном.ном. 000007) - монолитна, масивна, едноетажна сграда без сутерен, ситуирана източно от хотела, зад търговския обект на „ТЕРРА – 2000“ ООД. Построена е заедно с целия комплекс, по същата конструктивна схема и строителна технология. Вероятно, първоначалната му употреба е за помещаване на зони с обслужваща и складова функция, като в последствие се е обособило като заведение за хранене с площ от 35 кв.м. То няма витрина, интериорното му решение е лишено от лукс, поддръжката му е ненавременна. В момента се отдава под наем;

В района на градския пазар са монтирани два павилиона (ном.ном. 000010 и 000011) – метални будки (двойна за „цветя“ и единична за „пазар“) тип



Павилион „Сердика“ (ном.ном. 0000008) е едноетажна полумасивна сграда (БП 90 кв.м.) изпълнена от леки метални конструкции, стенни елементи от етернитови панели „Венцлер“, еднокатна ферма с ламаринено покритие, монтирана на бетонова площадка. Статут – търпимост. Състояние: разграбена и разрушена.



Павилион „Мелница“ (ном.ном. 0000009) – идентична с павилион „Сердика“, в лошо физическо състояние, а възстановяването им е икономически неоправдано (функционален излишък). Няма пазарен интерес за покупка или наем.



3.4.2. Машини, съоръжения, оборудване и транспортни средства

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД води на отчет много къса номенклатура от машини и съоръжения, независимо, че до м.май 2016 г. е оперирало с обект „Ресторант“, където естеството на работа изисква ползване на широка гама от специализирани машини и оборудване, като: хладилни съоръжения (бюфет хладилни витрини, камери и колички, консерватор, ледогенератор, апарат пост-микс и др.); топлинни съоръжения (камери, печки, котлони, скари, пекарни, фритюрници и др.); механични съоръжения (месомелачки, кутер, миксер и под.) и други (перални, товарни платформи, бар-плот, умивален басейн, везни, касов апарат, работни маси и др.), както и климатични и абсорбционни съоръжения. В случая са посочени:

- 3 бр. климатици – стенни, „въздух-въздух“, конвенционални (сплит система) 5,4 КВт инсталирана мощност, в задоволително състояние;
- 7 бр. умивалници (алпака), едно корито, в добро състояние;
- 9 бр. плотове за работа – алпака, без надстройки, в добро състояние;
- 8 бр. метални шкафчета в съблекалнята, в незадоволително състояние.

Тези активи са инвентаризирани към 31.12.2016 г. и стойността на признаване съответства на текущата им пазарна стойност.

Предприятието не разполага с транспортни средства.

Движимото имущество на дружеството се допълва с 4 бр. настолни компютри, действащи, но закупени преди повече от пет години и поради това с високо функционално остаряване.

3.5. ПРОДУКТОВА СТРУКТУРА

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД осъществява дейността си в две самостоятелни стопански единици:

Първо: хотелиерство – дружеството разполага с хотелска структура, наречена хотел „Таганрог“, чрез който предлага хотелиерска услуга на местния пазар в сегментите „културен и спортен туризъм“ и „бизнес туризъм“.

По отношение на хотелиерската дейност и в обяснение на все по-влошаващите се резултати от стопанската дейност на дружеството в този сегмент следва да се посочи, че



конфиденциално

Доклад за приватизационна оценка на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД, гр. Червен бряг Page 15 of 40
причина за това е не само лошото състояние на базата и неефективното управление, но и наличието на съществени различия между очакването на клиента и действителността². „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД притежава Удостоверение № 00073, издадено от Община Червен бряг за категоризацията на обекта с една звезда, а реално не покрива дори най-ниските категории на мотели и пансионати. Част от съществените отклонения от нормативните изисквания са изброени по-долу, както и необходимите мероприятия за тяхното отстраняване:

№	Отклонение от нормите	Мероприятия
1	Липсват евакуационни стълби	Да се изградят с метална конструкция по източната фасада на хотела на мястото на разпадащите се балкони
2	Хотелската клетка не отговаря на изискването за минимална широчина на стаята - 3,0 м. за #1 и 3,30 м. за #2	Пълна промяна в планировката и получаване на една хотелска клетка от две
3	Недостатъчна площ на стаята: за #1 - 7,80 м ² вместо 9,00 м ² ; за #2- 11 м ² вместо 12 м ²	Решава се с мероприятиято по т. 2
4	Недостатъчна площ на банята на #1 - 2,15 м ² вместо 2,40 м ²	Решава се с мероприятиято по т. 2
5	Недостатъчна площ на коридора на #1 - 1,17 м ² вместо 1,50 м ²	Решава се с мероприятиято по т. 2
6	Хола на приемния блок не е с необходимата квадратура - мин. 0,80 м ² /легло	Промяна в планировката на партерния етаж
7	Няма търговски блок	Решава се с мероприятиято по т. 6
8	Няма обособен вход "персонал" с пропуск	Решава се с мероприятиято по т. 6
9	Няма вентилационна инсталация за санитарните възли	Подмяна на всички инсталационни системи
10	Няма отоплителна инсталация	Изграждане на отоплителна инсталация
11	Няма пожарогасителна, пожароизвестителна и алармена инсталации	Изграждане на тези инсталации
Оценителите не видяха битови помещения за хотелския персонал отделно за мъже и жени. Ако действително няма, то следва да се организират		

Съгласно правния анализ още през 1997 г. „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД променя в регистрацията си предмета на дейност, включвайки изрази „отдаване под наем на търговски обекти“, обособявайки друга стратигическа стопанска единица (ССЕ). Но правния анализ не посочва за приет Правилник за организация на дейността на дружеството при осъществяване на рентниерската дейност, чийто обект са свободни нерентабилни площи от недвижимата собственост на фирмата. Но логично следва, че „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД ще се грижи за реконструкцията, модернизирването и обновяването на отдаваните под наем активи извън експлоатационната поддръжка, която следва да се вмени в отговорност на наемателите. Дружеството също мениджира доставката и разпределението на енергия и консумативи както за собствените, така и за нуждите на наемателите.

² Виж приложение "Отзиви"



„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД разполага със следните количества и видове наемни площи:

ОБЕКТ	Нето наемна площ, м2	Забелжка
първокласни търговски площи		
Ресторант	860	
Закусвалня	805	
Кулинарен магазин	43	
Панорамна сладкарница	225	
висококатегорийни търговски площи		
Павилион "Цвета"	14	
Павилион "Пазара"	6	
нискокатегорийна търговска площ		
Нощен бар (дискотека)	740	
Скара - бира	30	
офисни площи		
Административна сграда	192	
функционални излишъци		
Павилион "Сердика"	90	предложение за бракуване
Павилион "Мелница"	90	

Обновлението на материалната база се осъществява, както със средства на дружеството, така и чрез финансиране от наемателите, за което те получават известна наемна отстъпка за определен срок в зависимост от обема и характера на подобрението.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД не е член на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА), нито на друга национална браншова асоциация.

3.6. ДОСТАВЧИЦИ, ПАЗАРИ И КОНКУРЕНТИ

Суровини и доставчици

Характерът на дейността на предприятието не изисква използване на специфични суровини и материали в производствения процес. Освен ограничено количество материали и резервни части за ремонт и поддръжка на инсталациите, машините и леки сградни ремонти, дружеството консумира най-вече вода и ел.енергия и ползва телекомуникационни услуги. Главните доставчици са:

- „Демани“ ЕООД за канцеларски материали;
- ВиК Плевен за питейна и технологична вода;
- „ЛС Комерс“ ООД за санитарно-хигиенни материали;

Дружеството ползва външни услуги по доставката на ел. енергия от ЧЕЗ-София, съобщителните услуги се извършват от МТел ЕАД, кабелната телевизия я доставя фирма ЕТА и абонаментно поддържане на специфична техника от ЕТ „Л.Радев“.

Пазари и клиенти

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД в хотелиерската си дейност оперира на местния туристически пазар, като целевите сегменти, към които се насочва са:

- Работници (бригади), които са командировани в района за осъществяване на строителни или други дейности и ползват хотела като бекярско общежитие. Тяхната активност има подчертано сезонен характер - по-голяма през пролетта и лятото и по-слаба през зимата. Този сегмент формира около 30% от бруто приходите на хотела, като престоят им е най-продължителен;



- Спортен и културен туризъм – това са гости на града, които го посещават по повод организирани мероприятия (панаири, културни празници или спортни състезания). Клиентите са предимно хора от региона, от които по-млади за спортните мероприятия. В структурата на приходите делът на този пазарен сегмент е над 45% с престой от 2-3 дни;
- Бизнес и друг вид туризъм – преминаващи, или инцидентно оставащи в града клиенти с престой от 1 нощувка. Те имат около 20%-тен дял от годишните приходи, които непрекъснато намалява.

Пазарът на наеми на недвижими имоти е силно стагниран и анемичен. Бруто наемният множител надхвърля 180 при влошаващи се ценови перспективи. Основна причина за това е ниският жизнен стандарт на населението и високата безработица.

Дружеството няма ясна маркетингова стратегия. Интуитивно се придържа към неидентифициран маркетинг, като не сегментира пазара. Това не е лишено от смисъл, ако отчетем, че пазарът е достатъчно малък и повечето от потребителите се нуждаят от стандартна, неидентифицирана услуга. Но проблемът е в това, че практически хотелът не покрива **абсолютно никакъв стандарт на услугата**. Вероятно мениджмънта си дава сметка за катастрофалното състояние на хотелската база, но не предприема нищо, за да изведе предприятието от това положение, с което влошава още повече ситуацията. А тя е, че предприятието се намира в много затруднено положение и се налага да прибегне до дезинвестиции, или евентуално някаква силна финансова поддръжка, с оглед преодоляване на дефицита на ликвидни средства и осигуряване на вътрешните потребности за функциониране. Понастоящем принципалът вижда в дезинвестицията изхода от положението.

Ценова политика и маркетинг

Ценовата политика на дружеството в туристическия сектор се основава на приложението на търговския подход със следване на пазара, без обаче да отчита, че силно нарушава баланса между качество и цена.

В областта на наемния пазар положението е подобно, но с видим натиск в основата на пазара. При очевидно блокирания пазар се чувства осезаем конкурентен пазарен натиск и реакцията на дружеството към местните ценови условия е разбираема, но не дава решение. Този подход резултира в намаляване на оперативната рентабилност на производството и предприятието бавно загива. Ключов момент в тази ситуация е запазването способността на фирмата да подsigурява едновременно максимална заетост при максимално високи наемни цени. Това се постига с провеждане на политика за оптимизирана наемна незаетост и активен мониторинг на пазара по отношения на предпочитания и изисквания.

Конкуренти

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД няма значим конкурент от категорията на дружеството. Конкурираща дейност извършва ХОТЕЛ ТАЧЕВ (с три звезди), но той предлага по-качествени услуги в друг ценови сегмент. Други конкуренти са няколко нови къщи за гости, при които услугата е на доста по-добро ниво при съпоставими цени. Тяхната слабост е в сравнително малкия им капацитет – 10 до 12 човека. Конкуренцията на добрите хотели в Луковит се притъпява от липсата на възможност за бързото и удобно придвижване на туристите, пристигащи с влак. Основно предимство на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД в конкурентната борба са: първо – локацията – това е най-доброто място в града, до всички важни комуникационни центрове; второ – умерени цени и трето – възможност за посрещане на големи групи туристи – важно при масови мероприятия. А основната слабост е крайно неприемливото ниско качество на услугата..



3.7. ОПАЗВАНЕ НА ПРИРОДНАТА СРЕДА

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД не извършва дейности и не създава отпадъци, които да представляват риск за околната среда. Дружеството не притежава екологична оценка на РИОСВ, но проследявайки основните критерии установяваме:

- по отношение „въздуха“ - предприятието не съхранява химикали и др. материали, от които да се излъчват вредни, опасни или неприятни емисии.

- по отношение „води“ - водоснабдяването е само за битово-питейни нужди и се осъществява от градска водопроводна мрежа, а отпадните води са битово-фекални и се заустват в градската канализация.

- по отношение „отпадъци“ - битови отпадъци се събират в контейнери и чрез общинска сметосъбирачна техника се извозват и депонират на сметището.

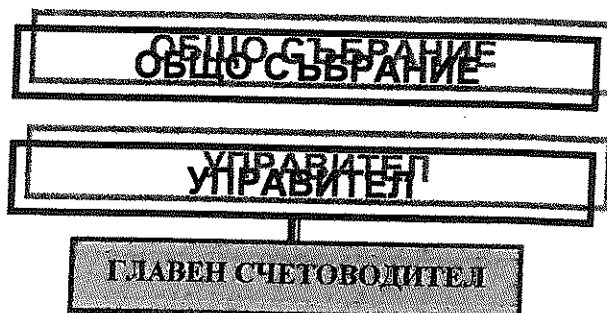
- по отношение замърсяването на земята - дружеството не развива дейност засягаща обработваеми земи. Отчуждени, нарушени, замърсени и рекултивирани терени няма.

В заключение считаме, че в дейността си „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД не предполага създаване на проблеми от екологично естество.

3.8. ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА

Дружеството е учредено и регистрирано от Плевенския окръжен съд с едностепенна система на управление, включваща Общо събрание (с неизвестен състав).

Дружеството се управлява и представлява от Управител - Деляна Любенова Маринова. Организационно-управленческата структура на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД е:



Управителят наложи вето на информацията за ключовите управленски фигури в предприятието

3.9. ПЕРСОНАЛ, ЗАПЛАЩАНЕ НА ТРУДА И СОЦИАЛНА СРЕДА

Численост на персонала

Средносписъчният състав на персонала на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД за 2016 г. е 9 души, като през последните три години персоналят е намалял около с 25%. Тази редукция е в резултат на решението на дружеството да се оттегли от ресторантьорската дейност и да отдаде ресторанта под наем.

Показатели	2016 г.
1. Списъчен брой	9
в т.ч. сезонни	
2. Средносписъчен брой	9
в т.ч. сезонни	



Структура на категориите персонал

През ретроспективния период дружеството е променяло както числения си състав, така и структурата на категориите.

Категории персонал	2016 г.
1. Ръководни кадри	11,11%
2. Специалисти	22,22%
3. Работници	66,67%
4. Помощен персонал	-
5. Охрана	-
Общо	100%

Структурата на категориите персонал е неблагоприятна. През последните години делът на работниците и помощния персонал силно намалява за сметка на специалистите и ръководните кадри. Охраната на предприятието е възложена на външна фирма.

Възрастова структура на персонала.

Дружеството е със сравнително благоприятна възрастова структура на персонала:

Години	2016 г.
от 17 до 25	-
от 26 до 35	33%
от 36 до 45	22%
от 46 до 55	22%
от 56 до 60	22%
над 60	-
Общо	100%

Прави впечатление, че делът на младите кадри през последните години намалява, за сметка на работещите на възраст над 45 години. Трудовият екип постепенно застарява, без да повишава квалификацията на служителите и работниците.

Образователно равнище на персонала.

Дейността на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД изисква активно компетентно присъствие на управлението на туристическия пазар, както и перманентен мониторинг на наемния пазар на търговски площи. Това изисква кадри със сравнително по-висок образователен ценз. Специализирано (средно-техническо) и висше образование трябва да притежават не само ръководните кадри, но и аналитичните специалисти, контрольори, маркетинголози и др., както и началниците на рецепцията, докато за работниците е много важно да поддържат високо квалификационно ниво.

Образование	2016 г.
Висше	22,22%
Средно специално	22,22%
Средно общо	55,56%
Основно	-
Без образование	-
Общо	100%

Образователната структура на персонала е добра, защото намалява работния персонал, като стига до диспропорция между отделните групи персонал. В предприятието не работят хора без образование.



Трудов стаж в предприятието.

Предприятието е разрушило производственото си ядро от дългогодишни, високо квалифицирани работници. По-голямата част от работещите са със стаж във фирмата до 5 години и само 11% - между 11 и 15 години.

Трудов стаж	(%)
До 5 години	2016 г.
от 6-10 години	89%
от 11-15 години	0%
от 16-20 години	11%
над 20 години	-
Общо	100%

Същевременно е очевиден процесът на обвързване на застаряването на работния състав със загуба на квалификация и професионализъм на работещите. В предприятието няма текучество на персонала.

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД не е представило длъжностно разписание на персонала.

3.10. Анализ на финансовото състояние

3.10.1. Анализ на финансовия резултат

Финансовият резултат е важен индикатор за цялостната дейност на дружеството. От отчета за приходите и разходите на „Обществено хранене“ ЕООД - Червен бряг за периода 2013-2016 год. е направен вертикален и хоризонтален анализ на приходи-разходи на дружеството.

Анализ на печалбите и загубите

Показатели	2013 год.	2014 год.	2015 год.	2016 год.
1. Приходи от дейността	320	262	215	92
2. Разходи за дейността	299	277	234	159
Резултат	21	-15	-19	-67
3. Финансови приходи	0	0	0	0
4. Финансови разходи	0	0	0	1
Резултат	0	0	0	-1
5. Извънредни приходи	0	0	0	0
6. Извънредни разходи	0	0	0	0
Резултат	0	0	0	0
7. Данъци	0	0	0	0
Печалба/Загуба	21	-15	-19	-68

Финансовият резултат на дружеството бележи устойчив негативен тренд, като след 2013 г. той е отрицателен, като изцяло е повлиян от стойността на оперативния маржин. Отрицателната стойност на оперативната печалба свидетелства за задълбочаващи се трудности в пазара и управлението. Фирмата оперира с обеми под ВЕР, което я определя като губеща.

Вертикален анализ на разходите на дейността

Показатели	2013 год.	2014 год.	2015 год.	2016 год.
1. Намаление на запаси, незав. производство и разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0



	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2.Разходи за материали	148	93	95	31
	49,50%	33,57%	40,60%	19,50%
3.Разходи за външни услуги	7	6	19	14
	2,34%	2,17%	8,12%	8,81%
4.Разходи за заплати	86	107	76	58
	28,76%	38,63%	32,48%	36,48%
5.Разходи за соц. осигуровки	17	21	15	49
	5,69%	7,58%	6,41%	30,82%
6.Разходи за амортизация	7	7	5	7
	2,34%	2,53%	2,14%	4,40%
7.Други разходи	0	2	0	0
	0,00%	0,72%	0,00%	0,00%
8.Отчетна ст-т на продадени стоки	34	41	24	0
	11,37%	14,80%	10,26%	0,00%
Общо разходи	299	277	234	159
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

През ретроспективния период дружеството променя профила на дейността си, като последователно изоставя оперативната експлоатация на търговските обекти в комплекса. Така, от м. май 2016 г. то се фокусира изцяло върху хотелската дейност, а останалите имоти къде по-успешно, къде не - рентва. Това се отразява върху структурата на разходите, където до 2015 г. основен дял заемат разходите за материали - средно 41,22% от общите разходи за дейността, подкрепяни от отчетна стойност на продадени стоки с 12,14% дял. През 2016 г. стойностите на тези два показателя са съответно 31 хил.лв. (срещу средно 112 хил.лв. за предишните три години), или дял от 19,5% от общите разходи за разхода за материали и нулева стойност за разхода по отчетна стойност на продадените стоки. Това е ярък пример за реструктуриране в разходната част в следствие на невъзможността на дружеството да задържа позициите си на пазара на услуги в сферата на храненето и развлечението. Същевременно, почти без изключение, останалите елементи на разходите за дейността номинално и относително нарастват чувствително: Разходите за външни услуги - от 2,34% за 2013 г. до 8,81% към 2016 г.; Разходите за заплати и социални осигуровки - от общо 34,45% на 67,3%, което е в резултат на намаляващата делова активност на дружеството и последващия от това срив на производителността на труда. Другите разходи варират в диапазона 0-0,72% независимо, че дружеството има трудносъбираеми и несъбираеми вземания, които не провизира. Разходите за амортизация се запазват номинално (основен дял в структурата на ДА имат недвижимите имоти), но нарастват двойно в дял - от 2,34% на 4,40%, без извършените преоценки по МСС 16 да оказват влияние.

3.14.2. Анализ на активите и пасивите

Анализът се основава на отчетите и балансите на дружеството за периода 2013-2016 г.

Капиталова структура и финансиране

Таблица 3, хил.лв.

Показатели	2013 год.	2014 год.	2015 год.	2016 год.
1.Дълготрайни активи	239	246	241	235
2.Краткотрайни активи	67	66	56	60
Сума на актива	306	312	297	295
3.Собствен капитал	273	258	238	171
4.Привлечен капитал	33	54	59	124
дългосрочни задължения	15	0	0	0
краткосрочни задължения	18	54	59	124



5. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0
Сума на пасива	306	312	297	295
6. Печалба	21	-15	-19	-68
ДА/СК - коефициент	0,875	0,953	1,013	1,374
ПК/ОКР	0,108	0,173	0,199	0,420
Нетен оборотен капитал	49	12	-3	-64

През целия период дружеството полага усилия да не работи с привлечен капитал, макар очевидните пазарни затруднения, които изпитва – груба стратегическа грешка – въпреки че разполага с голяма маса за обезпечение и доверие на кредитиращи институции. Едва в 2016 г. дружеството завишава размера на привлечените средства (формирани изключително от краткосрочни задължения), но вече като спасителен пояс пред рухващата платежоспособност. В резултат финансирането на активите е стабилно до 2014 г., когато дълготрайните активи се финансират изцяло от собствен капитал. Положението се влошава в годините 2015 и 2016, когато по-бързите темпове на декапитализация на дружеството изпреварват амортизацията на сградните активи. Съотношението между привлечен капитал към общ капиталов ресурс е нормално до 2015 г., но застрашаващо нараства през 2016 г., без да се очертава ефекта от скокообразното нарастване на финансовата дейност на предприятието върху стопанската му дейност, което свидетелства за нарушена финансова стабилност на дружеството. Ниските и намаляващи стойности на коефициента на маневреност (от 17,95% за 2013 през 4,65% за 2014 и -1,26% за 2015 на -37,43% за 2016 г) показват задълбочаваща се финансова зависимост от кредиторите. Нетният оборотен капитал е отрицателен за 2015 и 2016 г., но абсолютно и релативно намалява към задълженията, което “прегрява” фирмата и затваря сектора на търговия с услуги в сферата на хранене и развлечения. В тази ситуация дружеството може да извършва само хотелиерска дейност, но силно свития реален пазар, обслужван от фирмата и слабите ѝ позиции в този сектор водят до изтласкване на дружеството и от този пазарен сегмент, чрез стойностно ограничение на пазарния дял до обеми под ВЕР. Очевидно е, че защитата на пазарните позиции на фирмата може да се извърши само на основата на развитие на комплексната услуга, но за целта е нужно масирано инвестиране в дълготрайни активи (реновации) и нетен оборотен капитал, който трябва да нарастне 6-8 пъти. До тогава дружеството ще финансира дейността си предимно чрез краткосрочни задължения, оставяйки в силна зависимост от тях.

Структура на активите

Таблица 4, хил.лв./%

Показатели	2013 год.	2014 год.	2015 год.	2016 год.
1. Дълготрайни активи	239	246	241	235
	78,10%	78,85%	81,14%	79,66%
2. Краткотрайни активи	67	66	56	60
	21,90%	21,15%	18,86%	20,34%
Сума на актива	306	312	297	295
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Показателите за интензивност на имуществото показват тенденция за слабо намаляване дела на краткотрайните активи, формирани почти изцяло от материални запаси (20,34%), кореспондиращо с намаляващата стопанска активност на дружеството.

Структура на материалните запаси

Таблица 5, хил.лв./%

Показатели	2013 год.	2014 год.	2015 год.	2016 год.
1. Материали	18	19	18	17
	78,26%	86,36%	85,71%	80,95%



2. Незавършено производство	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3. Продукция	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4. Стоки и амбалаж	5	3	3	4
	21,74%	13,64%	14,29%	19,05%
5. Други	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общо материални запаси	23	22	21	21
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Основен дял (78-86%) в структурата на материалните запаси на дружеството имат материалите, чиято маса остава относително постоянна. За 2016 г. тази група се финансира на 24% от задълженията към доставчиците и 76% от задълженията към собственика, което показва слабости в дебиторната политика.

Структура на вземанията

Таблица 6, хил.лв./%

Показател	2013 год.	2014 год.	2015 год.	2016 год.
1. Вземания по продажби	27	31	21	23
	75,00%	75,61%	70,00%	60,53%
2. Данъци за възстановяване	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3. Предоставени аванси	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4. Съдебни и присъдени вземания	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5. Други вземания	9	10	9	15
	25,00%	24,39%	30,00%	39,47%
Общо вземания	36	41	30	38
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Вземанията на дружеството са сравнително малки. С преобладаващ дял в тяхната структура са "вземания по продажби", които намаляват с темпове по-ниски от тези на намаляване на приходите от дейността и е израз на задълбочаваща се немош в търговската и дебитната политика на фирмата. По произход вземанията по продажби са 60,53% за 2016 г. и всички са условно³ събираеми. Най-големите длъжници на дружеството са

Структура на задълженията

Таблица 8, хил.лв./%

Показател	2013 год.	2014 год.	2015 год.	2016 год.
1. Задължения към свързани предприятия	0	0	0	19
	0,00%	0,00%	0,00%	15,32%
2. Задължения към доставчици и по-аванси	7	7	1	4
	38,89%	12,96%	1,69%	3,23%
3. Задължения към персонала	5	10	6	5
	27,78%	18,52%	10,17%	4,03%
4. Задължения към бюджета.	1	12	21	54
	5,56%	22,22%	35,59%	43,55%
5. Задължение към соц.осигуряване	5	25	31	42

³ Предприятието не представи изисканата информация за събираемостта на вземанията.



	27,78%	46,30%	52,54%	33,87%
6. Други задължения	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общо задължения	18	54	59	124
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Задълженията на дружеството са значителни и съизмерими по стойност с величината на краткотрайните активи. В структурата на задълженията с преобладаващ дял са задължения към бюджета и социалното осигуряване с обща стойност към 2016 г. от 96 хил.лв., които са нараснали до степен на невъзможност на обслужването. Следват санкции за просрочие, които ще влошат допълнително ликвидността на дружеството и то ще бъде принудено да прибегне до деинвестиране..

3.14.3. Анализ на финансовите съотношения

За целта се анализират показателите за ликвидност, ефективност, рентабилност, финансова автономност и обръщаемост на активите, регламентирани от НСС 13. За по-голяма пълнота се разглеждат по няколко показателя от всяка група.

Таблица 9, коефициенти

Показатели	2013 год.	2014 год.	2015 год.	2016 год.
Ликвидност				
1.Обща ликвидност	3,722	1,222	0,949	0,484
2.Бърза ликвидност	2,444	0,815	0,593	0,315
3.Незабавна ликвидност	0,444	0,056	0,085	0,008
Ефективност				
1.Ефективност на разходите	1,070	0,946	0,919	0,579
2.Ефективност на приходите	0,934	1,057	1,088	1,728
Рентабилност				
1.Рентабилност на продажбите	6,58%	-5,73%	-8,84%	-81,93%
2.Рентабилност на СК	7,69%	-5,81%	-7,98%	-39,77%
3.Рентабилност на ПК	63,64%	-27,78%	-32,20%	-54,84%
Финансова автономност				
1.Собствен/привлечен капитал	827,27%	477,8%	403,39%	137,90%
2.Привлечен/собствен капитал	12,09%	20,93%	24,79%	72,51%
Обръщаемост на активите				
1.Обръщаемост на ДМА	1,34	1,07	0,90	0,39
2.Обръщаемост на матер.запаси	26,23	30,65	35,65	83,32
3.Период на събиране на вземан.	41,06	57,12	50,93	150,76

Анализът на посочените показатели дава основание за следните по-важни изводи:

* Общата, бързата и незабавната ликвидност имат ниски (с изключение на резултатите за 2013 г.) и драматично влошаващи се стойности на показателите. Дружеството не е в състояние да покрива задълженията си чрез собствените краткотрайни активи и има големи затруднения в плащанията. Предприятието изпитва остър дефицит на ликвидности (Net Cash Fund) и не е в състояние да ги набави нито чрез нарастване на доходите (предприятието води отчаяна борба за запазване на пазарно присъствие), нито чрез намаляване на разходите (39% от които са условно постоянни), нито има потенциал за превръщане на неликвиден актив в ликвидни средства и на практика е финансово дестабилизирано.



* Показателите за ефективност - ефективност на разходите и ефективност на приходите са обнадяващи за 2013 г., но с негативно раздалечаващи се стойности през следващите години на ретроспекцията, което е в следствие на прогресивно влошаващия се финансов резултат на дружеството.

* Рентабилността, измерена чрез отношението на финансовия резултат към продажбите, собствения капитал и привлечения капитал показва, че при сегашната степен на ефективност на управление дружеството, то не е в състояние да генерира печалба. Показателите за възвращаемост на собствения и привлечения капитал сочат, че предприятието е силно рисково в много лошо икономическо състояние и не извлича положителен резултат от вложения капитал.

* Показателите за финансова автономност на дружеството не показват зависимост от дълговия капитал поради голямата маса на законовите и преоценъчни резерви. Но реално бизнесът на предприятието е силно зависим от дълговия капитал. Капиталовата му структура не корелира с ефективността.

* Обръщаемостта на ДМА бързо се влошава, особено през 2016 г. Материалните запаси имат особено забавена ротация за 2016 г. (типично за състоянието на слаба конюнктура, с доминация на кредиторските над дебиторските сметки). Инкасирането на вземанията от 2016 г. е проблем.

ОБЩ ИЗВОД: Финансовото състояние на „Обществено хранене“ ЕООД - Червен бряг е лошо. През последните години и особено през 2016 г. дружеството целенасочено е тласкано към намаляване на brutния резултат от експлоатацията на инвестициите, рухва производствената ефективност (икономическата рентабилност на активите) и спешно се налага финансова поддръжка (за подкрепа на работния капитал) и логично пътя за стабилизиране минава през дезинвестиции и/или раздробяване на няколко малки предприятия.



SWOT анализ

Силни и слаби страни, възможности и ограничения пред стопанското развитие на “ ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО” ЕООД (SWOT-анализ)

Силни страни	Възможности
Отлична локация.	Привличане на финансови средства чрез продажба на дялове и/или банкови кредити за преодоляване на дефицита на ликвидности.
Наличие на значим обем ДА, които могат да послужат за обезпечения при отношенията с банковите институции.	Изграждане и запазване на доверието на кредиторите (община, банки, клиенти и др.) за подсигуряване на средства за осъществяване на необходимите инвестиции в текущите или нови стратегически полета на дейност.
Дружеството притежава значителни по размер полифункционални търговски площи, които могат да бъдат аранжирани в съответствие с променящите се пазарни условия.	Поетапно връщане към изоставени дейности като ресторантьорството.
Слаби страни	Заплахи
Сравнително стар сграден фонд и инфраструктура, в много лошо състояние, изискващи значителни разходи за ремонт и поддръжка.	Невъзможност да се спечели доверието на банките с оглед финансирането на проектите на фирмата.
Хотелската услуга се слави с много лош имидж.	Преструктуриране на пазара, чрез по-активна намеса на хотелски обекти от региона с организиране на совадки и др.способи.
Недостатъчно квалифицирани, инициативни и дисциплинирани работници и служители.	Издаване в зависимост от няколко ключови клиента.
Стагниран наемен пазар за търговски и офисни площи, водещ до ниска рентабилност на ДМА.	Засилване на безработицата в града..
Лошо финансово състояние, макар все още безрискова капиталова структура.	Загуба на пазарни позиции и намаляване на икономическата рентабилност на фирмата
Некомпетентен мениджмънт, липсва специалист по маркетинг в туризма.	
Дружеството няма сайт, не прилага интерактивен мениджмънт и не членува в браншови организации.	
Ограничени финансови възможности.	



БЕТОНОВИ РАБОТИ	194058	100241	93817
ЗИДАРСКИ РАБОТИ И ЛСК	56628	29251	27377
НАСТИЛЪЧНИ РАБОТИ	196891	138865	58025
МАЗАЧЕСКИ РАБОТИ	16131	8332	7798
СТОЛАРСКИ РАБОТИ	533093	227068	306025
БОЯДЖИ И ОБЛИЦОВЪЧНИ РАБОТИ	366916	162102	204814
ПОКРИВНИ И ИЗОЛАЦИОННИ РАБОТИ	66220	34206	32014
ДРУГИ РАБОТИ И ПОДГОТОВКА НА ПЛОЩ.	149294	77118	72176
ИНСТАЛАЦИОННИ РАБОТИ	375371	154718	220653
НАЧИСЛЕНИЯ ПО ГЕН.СМЕТКА	268441	128334	139108
Изчислителна стойност	2505453	1207115	1298338
Възпроизведена стойност	3137717	Кли=0,812 Кизп=1,542	
Възстановими обезценки	984822		
Невъзстановими обезценки	1715744	0,662	0,307
Възстановителна стойност	437152	210818	226534

Възпроизведената стойност се коригира само с невъзстановимите обезценки (Ков = 0,662 и Кик = 0,307), защото те пропорционално коригират стойността на земята. Така коригираната стойност на развитието има стойност 637123 лв. Пазарната стойност на съвкупната недвижима собственост съставляваща хотелския комплекс се получава след изчисляване на коефициента на поземления дял, а именно:

изчисляване на коеф. на поземления дял по Negelly

A= 2,5 B= 5,6 m= 4,525
C= 5,0 D= 5,0
коефициент на поземления дял β= 14,82%

Така, пазарната стойност на имота (земя и сгради) възлиза на 748004 лв. Разликата между нея и стойността на развитието дава пазарната стойност на земята:

748004 лв. – 637123 лв. = 110881 лв.

Стойност на земята (присъщо-необходимата) на хотелския комплекс е **110881 лв.** Стойността на правото на строеж се пресмята по формулата:

$$Vcl = \frac{Vl * rl}{IRR} * \frac{100}{БНМ}$$

Където:

Vcl – стойност на правото на строеж, лв

Vl – стойност на земята, лв

rl – рентна ставка на земята, rl = 3,92%

IRR – вътрешна норма на възвръщаемост, IRR = 7,93%

БНМ – брутен наемен множител, БНМ = 152

Замествайки във формулата изчисляваме правото на строеж и получаваме:

СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за туристическия комплекс

23884 лв.
(4 лв./кв.м.)



4.1.2.2. Оценка на сградите

Оценката е извършена при приложение на стойностния подход и се състои в последователното определяне на следните величини:

***Определяне на възпроизведената стойност на сградата**, чието съдържание е обема на капитала, еквивалентен на стойността на дубликата на оценяваната сграда, построен сега, със същите материали, по същия план и технология, по действащите към момента на оценката цени. Възпроизведената стойност е придружена от две други обуславящи я величини: изчислителна стойност - пълно остойностяване на СМР в момента на оценката, без отчитане времетраенето на строителството; строителна стойност - стойността на СМР, отчетена в модел на изграждане на дубликата към настояща дата.

Тези величини включват и съответните начисления свързани с проектантския хонорар, зимно и временно строителство, инвеститорски и авторски надзор, строителна печалба, предприемачески разходи и др. с цел уеднаквяване на оценъчната процедура към същността на структурата на цената.

При изчисляване на възпроизведената стойност е използван количественият метод на отделните компоненти, т.е. определяне цената на отделните видове работи, включващи се в изпълнението на обекта.

***Определената възпроизведена стойност се коригира с възстановимите и невъзстановимите обезценки** (метод на разлагането), разделени в три групи: физическо изхабяване; функционално остаряване (недостатъци и излишъци) и икономическа амортизация. Към възстановимите обезценки се отнасят всички необходими ремонти, които привеждат състоянието на сградата към това на дубликата и не са отчетени при определянето на възпроизведената стойност. Невъзстановимите обезценки включват физическото овехтяване на сградата (поотделно за конструкция и инсталации) и отчетените несъответствия с действащите строително-експлоатационни нормативи (конструктивна надеждност, сеизмична осигуреност, топло защита, осветеност и др.).

При извършването на оценката на сградните активи оценителите са съблюдавали следните принципи:

***принцип на сравнението**, съгласно който оценяваното имущество се сравнява с възпроизведено или еквивалентно, за което се определя цената към момента на оценяването;

***принцип на заместването**, произтичащ от факта, че разумната инвестиция включва в себе си не повече от цената за придобиване на терена и построяване на наличните подобрения върху него в необходимия срок, като се отчита и съответната предприемаческа печалба;

***принцип на баланса в приноса на различните елементи към цената**, изискващ коректно отношение към значението на даден елемент или фактор в приноса му към общата стойност на сградата.

Оценката на сградите⁴ по площадки и активи е дадена подробно в приложение 1, а обобщените резултати от оценката на сградите на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД са следните:

Наименование на актива	Балансова стойност	Коректив	Нова стойност
Сгради и конструкции	231	233	464

(хил.лв.)

⁴ вкл. правото на строеж



4.1.3. Оценка на машините, съоръженията и компютърната техника

Основните допускания и хипотези при оценката на тези видове дълготрайни материални активи са следните:

*Оценката по правило се извършва на основание инвентаризационните описи на предприятието с тяхната първоначална стойност, набраната амортизация от периода на придобиване и балансова стойност. В случая, предприятието не разполага с тези данни за имобилните си активи. Затова, за нуждите на настоящата оценка бе направена пълна инвентаризация към 31.12.2016 г. и стойностите на признаване съответстват на пазарните им стойности, в което оценителският екип се убеди.

*Обстоен оглед от страна на експерт-оценителите на всички машини, съоръжения, транспортни средства и стопански инвентар с информация за извършените ремонтни работи, реконструкции и други мероприятия за промяна на ДМА.

*Оценката е извършена при допускането, че активите ще бъдат продадени на място във вид, какъвто са в момента на оценката.

При оценката на тези активи е отчетено, че сроковете за тяхната амортизация са твърде кратки.

Обобщените резултати по групи дълготрайни материални активи са следните:

Наименование на актива	Балансова стойност	Коректив	Нова стойност
Машини и оборудване	2	2	4
Компютри	0	2	2

Оценката по видове активи са дадени в приложения 2 и 3 на доклада.

4.1.4. Оценка на нематериалните дълготрайни активи

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД има в сметка 214 заведени програмни продукти - неспециализиран софтуер за обработка на счетоводна и ТРЗ информация, както и такъв за стоково-материални ценности за ресторанта. След проучване бе отчетено, че пазарната стойност съответства на стойността на признаване.

Обобщените резултати по групи дълготрайни материални активи са следните:

Наименование на актива	Балансова стойност	Коректив	Нова стойност
Програмни продукти	2	-1	1

4.1.5. Преоценка на материалните запаси.

Предприятието има нормален обем от материални запаси - 21 хил. лв. След извършеното проучване беше установено, че при прилаганият метод потребление на материалите, те са преобладаващо с актуални цени и нямат нужда от корекция.

4.1.6. Преоценка на вземанията и разходи за бъдещи периоди

„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД не представи справка за състоянието по вземанията по изпълнителни дела, от която да е видно кои вземания са несъбираеми и оценителите приемат, че несъбираеми вземания няма. Предполага се, че както вземанията от клиенти и доставчици, така и другите вземания имат текущ характер и се отнасят до сметки на наематели за вода, телефони, ел.енергия и др. Това е отразено чрез нулева корекция в баланса.

4.1.7. Преоценка на задълженията



конфиденциално

Доклад за приватизационна оценка на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД, гр. Червен бряг Page 31 of 40

Текущите задължения на дружеството са номинално малки (124 хил.лв.), но с преобладаващ дял в общия капиталов ресурс. Тези задължения са главно към бюджета (54 хил.лв.) и социалното осигуряване (42 хил.лв.) и един заем от принципала в размер на 19 хил.лв. Незначителни са задълженията към доставчици и по аванси и към персонала – общо 9 хил.лв. Възникнали са през текущата година. Няма основания за преоценяване на задълженията.

4.1.8. Коригиране на баланса и определяне на чистата стойност на активите

Анализът в т. 4.1.2 до т. 4.1.7 дава основание да бъде направена следната корекция на баланса:

КОРИГИРАН БАЛАНС НА „Обществено хранене“ ЕООД, гр. Червен бряг към 31.12.2016 г.

АКТИВ				ПАСИВ				х.лв.
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Баланс. ст-ст	Коректив	Нова ст-ст	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Баланс. ст-ст	Коректив	Нова ст-ст	
A. Невнесен капитал	0	0	0	A. Собствен капитал				
Общо за раздел A	0	0	0	I. Основен капитал				
B. Дълготрайни/дългосрочни активи				Основен капитал	29	0	29	
I. Дълготрайни материални активи				Други видове основен капитал	0	236	236	
Сгради и конструкции	231	233	464	Общо за група I	29	236	265	
Машини и оборудване	2	2	4	II. Резерви				
Компютри	0	2	2	Законови резерви	0	0	0	
Други материални ДА	0	0	0	Допълнителни резерви	384	0	384	
Разходи за придобиване на ДМА	0	0	0	Преоценен резерв	4	0	4	
Общо за група I	233	237	470	Общо за група II	388	0	388	
II. Дълготрайни нематериални активи				III. Финансов резултат				
Програмни продукти	2	-1	1	Натрупана печалба/загуба/ м.г.				
Общо за група II	2	-1	1	- неразпределена печалба	83	0	83	
III. Отсрочен данъчен актив	0	0	0	- непокрита загуба	-261	0	-261	
IV. Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	Текуща печалба	0	0	0	
Общо за раздел B	235	236	471	Текуща загуба	-68	0	-68	
V. Краткотрайни/краткосрочни активи				Общо за група III	-246	0	-246	
I. Материални запаси				Общо за раздел A	17	236	253	
Материали	17	0	17	B. Дългосрочни пасиви				
Продукция	0	0	0	I. Дългосрочни задължения				
Стоки и амбалаж	4	0	4	Задължения към финансови предприятия	0	0	0	
Незавършено производство	0	0	0	Други дългосрочни задължения	0	0	0	
Общо за група I	21	0	21	Общо за група I	0	0	0	
II. Краткосрочни вземания				II. Приходи за бъдещи периоди и финансиране	0	0	0	
Съдебни и присъдени вземания	0	0	0	Общо за раздел B	0	0	0	
Вземания от клиенти и доставчици	23	0	23	V. Краткосрочни пасиви				
Данъци за възстановяване	0	0	0	I. Краткосрочни задължения				
Други краткосрочни вземания	15	0	15	Задължения към свързани предприятия	19	0	19	
Общо за група II	38	0	38	Получени аванси	3	0	3	
III. Краткосрочни финансови активи				Задължения към доставчици и клиенти	1	0	1	
IV. Парични средства				Задължения към бюджета	54	0	54	
Парични средства в брой	1	0	1	Задължения към персонала и ОП	5	0	5	
Парични средства в банки	0	0	0	Задължения към социалното осигуряване	42	0	42	
Блокирани парични средства	0	0	0	Други краткосрочни задължения	0	0	0	
Общо за група IV	1	0	1	Общо за група I	124	0	124	
V. Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	Общо за раздел B	124	0	124	
Общо за раздел B	60	0	60	СУМА НА ПАСИВА (A+B+V)	295	236	531	
СУМА НА АКТИВА (A+B+V)	295	236	531					
B. Условни активи	0	0	0	Г. Условни пасиви	0	0	0	

Стойността на собствения капитал на „Обществено хранене“ ЕООД, гр. Червен бряг към 31.12.2016 г., определен по метода „ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ“ възлиза на:

407'000 ЛЕВА

словом: четиристотин и седем хиляди лева



4.2. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА „ДИСКОНТИРАНИ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ“

4.2.1. Основни принципи за определяне на стойността

При определяне на справедливата пазарна стойност на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД по метода „ДИСКОНТИРАНИ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ“ са съблюдавани следните основни принципи:

* Приходите, разходите, дохода, цените на услугите и наемите, разходите за поддръжка и управление, валутният курс и лихвения процент са прогнозирани при „стоп цени“ т.е. взети са в реално, а не в номинално изражение. Тази особеност е взета предвид и при определянето на нормата на дисконтиране.

* Амортизациите са определени на основата на отчетната стойност на активите към датата на оценката и на инвестициите за дълготрайни активи, предвидени в прогнозния период. По този начин са спазени изискванията на НСС4 и НСС7 и един от основните принципи при определяне на чистите парични приходи - реалността на прогнозния паричен поток. Амортизацията е линейна.

* Всички прогнозни резултати са правени при предпоставката, че дружеството се привежда на частен режим на функциониране от датата на оценката. Данъкът върху печалбата е 10%.

* При използване на метода на дисконтираните чисти парични приходи е използван подхода, който резултатира в определянето на т.н. **“пазарна стойност на собствения капитал”**. При определянето на чистите парични приходи за всяка година на прогнозния и след прогнозния период е отчетено наличието на дългосрочни кредити, което означава, че стойността на собствения капитал е равна на стойността на предприятието.

* Стойността на стопанската дейност на предприятието е определена чрез дисконтиране на очакваните бъдещи чисти парични приходи за два последователни периода:

- чистите парични приходи в прогнозния период - 01.01.2017 г. до 31.12.2021 г
- чистите парични приходи в след прогнозния период.

* Чистите парични приходи са определени като от коригираната нетна печалба, с прибавени към нея амортизационни отчисления, са извадени инвестициите в оборотен капитал и в дълготрайни активи.

* Нормата на дисконтиране на собствения капитал е определена по метода на “съставния риск”:

възвръщаемост на без рисковата инвестиция

+ надбавка за риск на капиталовия пазар

+ специфичния риск за оценяваното предприятие.

* При привеждане на паричните потоци към датата на оценката е използвана т.н. “конвенция за средногодишно дисконтиране”, позволено от обстоятелството, че паричните потоци постъпват равномерно през годината.

4.2.2. Стратегия за развитие на предприятието

Стратегическите цели на предприятието в периода до 2021 година са насочени към:

* Запазване на основният предмет на дейност, вкл. възстановяване на ресторантьорството.

* Реконструкция и модернизиране на материалната база, с оглед постепенно увеличаване на заетостта във всички производствени звена и постигане на максимална доходност, чрез поддържане на оптимални нива на заетост.

* Енергично защитаване и постепенно разширяване на заетите пазарни позиции, чрез рязко подобряване качеството на предлаганите услуги.



* Акумулиране на средства за извършване на необходимите инвестиции за ремонти и оптимизиране на сградната структура на предприятието.

* Повишаване ефикасността на управлението на предприятието, оптимизиране на структурата на персонала, постоянно повишаване на неговата квалификация и увеличаване на производителността на труда.

4.2.3. Сценарий за развитие на предприятието

В случая под сценарий се разбира набор от съгласувани помежду си предположения за бъдещите изменения на съществените характеристики на предприятието и за взаимодействието между тях. Тези предположения са следните:

* при определяне на прогнозните приходи и разходи за дейността са използвани стоп (постоянни) цени т.е. цени, които не отчитат очакваното годишно равнище на инфлация, продиктувано от непредсказуемостта на инфлационните процеси в България;

* прогнозните приходи са определени на основата на очакваното изменение на нетните приходи от дейността в натурално изражение през планираните обеми на туродни, броя на мероприятията и средната консумация на неорганизиран клиенти, но и в стойностно изражение, когато е практически невъзможно да бъдат измерени физическите обеми на съответните дейности.

* прогнозните приходи са определени на основата на промяната в заетостта на хотела и ресторанта, както и размера на отдаваните под наем търговски и офисни площ и текущите пазарни стойности на ношувката, оборота на стол и наемните цени, от където са определени нетните приходи от дейността в стойностно изражение. Към тях не се добавят приходи от консумативи (ел. енергия).

* прогнозните разходи за дейността са направени по елементи на разходите, като са отделени условно-постоянните от условно-променливите разходи, което наложи реструктуриране на елементите на разходите в базисния период. Те са доведени до нормализирания им вид в предприятие, функциониращо в частен режим;

* годишният размер на инвестициите в дълготрайни активи е изведен като функция от неотложни потребности на производството при ангажиране на привлечени средства, като се отчита и възможността да бъде акумулирано натрупване за инвестиции със собствени средства. Те се насочват за пълна реконструкция на хотела, основен ремонт на обособените обекти в ниското тяло, преобзавеждане и преоборудване на целия комплекс. Част от инвестициите се насочват за подмяна на активи (поддържащи инвестиции). Предвижда се през прогнозния период предприятието да инвестира общо 589 хил.лв. в ДМА, в т.ч. за оборудване - 149 хил.лв. и за реконструкция и поддръжка на сграден фонд - 440 хил.лв. Към хотела ще бъдат насочени 358 хил.лв., а към останалите обекти 230 хил.лв.

* павилионите „Сердика“ и „Мелница“ ще бъдат ликвидирани като неоперотивни активи. Приходите от тяхната продажба се оценяват на 1000 лв.

* при формирането на елементите на прогнозния баланс са приети и съотношения на част от активните и пасивните пера на баланса към паричните постъпления. Предполага се, че тези съотношения от последните три години от ретроспективния период ще бъдат близки (но не и еднакви) до тези в прогнозния период;

* прогнозните счетоводни баланси и прогнозата за паричните потоци са разработени в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националния Сметкоплан и са представени във форма, съответстваща на Националните счетоводни стандарти.

Разработеният сценарий за поведение на предприятието в прогнозния период се основава на посочените предположения. Те естествено дават отражение върху величината на паричните потоци, а от тук и върху стойността на предприятието. Този сценарий за развитие на предприятието е умерено консервативен и при него прогнозата за приходите и разходите



за дейността и на оперативния маржин е направена върху основата на умерени очаквания за тяхното нарастване. Тези предположения се базират на умерените очаквания за нарастване на обема на местния туристически пазар, който продължава в национален план и по всички сегменти да бележи значителен (над 15%) ръст, което бе подчертано и в секторния анализ. Очаква се, че при довеждане качеството на туристическия продукт до средно стандартно и когато се активизират поне 50% от възможните канали на реализация предприятието ще увеличи възможностите си да развива и разширява пазарните си позиции.

При този сценарий се предвижда през прогнозния период инвестициите в ДМА 100% да се финансират със средства на собственика (или кредитор, чието доверие може да бъде спечелено). Предвижда се оборотния капитал да бъде финансиран също със средства на собственика и собствени средства на предприятието. Резултатът от така провежданата финансова политика ще се изрази в оптимизиране на пазарната стойност на предприятието.

Планираната реконструкция на хотела ще редуцира броя на стаите около два пъти. Закусвалнята се нуждае от известни планировъчни промени, които да изведат и обособят площта с основно предназначение във фрагментирана първокласна търговска площ, което ще оптимизира наемната политика на дружеството. Подобен е подходът и към другите подобекти на комплекса, а за обектите „Павилон Сердика“ и „Павилион Мелница“ няма убедителни икономически основания да се разчита на тяхното ефективно ползване, защото възстановителният ремонт ще поеме повече средства, отколкото обектите могат да произведат от дейността си, или при алтернативни форми на експлоатация (отдаването им под наем). Затова, тези обекти са предложени за ликвидация.

Всички тези аспекти са отчетени в прогнозата, като промяна в търговския капацитет на комплекса като цяло и конкретно в търговските характеристики на част от съставните му обекти:

ТЪРГОВСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА КОМПЛЕКСА

Брой хотелски стаи	56					
Леглова база, бр. легла	позиция 1	позиция 2-спалня	позиция 2-легла	позиция 3	апартамент	общо
* звезден стандарт	4	11	23	9	8	55
Ресторант, бр. места	120 (30)					

За обектите, които ще се отдават под наем:

ОБЕКТ	пояснение/ед.мярка	Количество
Нощен бар (дискотека), бр. места	ще се отдаде под наем, нето площ (м2)	740
Закусвалня, бр. места	част от него ще се трансформира в магазини и ще се отдава под наем, площ (м2)	217
Кулинарен магазин	площ, м2	43
Панорамна сладкарница	площ, м2	225
Административна сграда	площ, м2	192
Скара - бира	площ, м2	30
Павилион "Сердика"	площ, м2	90
Павилион "Мелница"	площ, м2	90
Павилион "Цвета"	площ, м2	14
Павилион "Пазара"	площ, м2	6



Прогнозата за цените и обхвата на услугите е дадена в приложение 1. Натовареността на хотелската база е определена при следните предпоставки и приемания и съобразно постиганите резултати:

- i. През 2016 г. са отчетени 1201 туродни (ТД) в хотела при 60 легла в активна експлоатация. Това прави заетост от 5,5%. Смятаме, че тази заетост е на границата на долната доверителна стойност на средната, в хипотезата за привеждане на обекта в стандартен вид;
- ii. Имаме основание да нормализираме броя на отчетените ТД с коефициент, изведен на основата на анализ на реализираните материални разходи за един ТД. За 2016 г. хотела е направил материални разходи (а те в 80 на сто са променливи) в размер на 11988 лв., което прави 9,98 лв./ТД срещу 6,30 лв./ТД средно за хотели с една звезда. Същевременно отчитаме, че разхода на ел.енергия (поради липса на отоплителна инсталация) е със 78% по-висок от този в хотели с по-ефективно решение на енергийната консумация, което в случая увеличава с 24% общите материални разходи. В резултат, нормализираната стойност на разходите за материали и енергия за 2016 г. ще са 8,06 лв./ТД, а общата корекция за капацитет ще е + 28%;
- iii. Считаме, че след реконструкцията на хотелския блок и привеждането му в нормално състояние, водещо до разширяване на търговския капацитет от сегашните 60 на 80 легла, както и при качествен маркетинг, посещаемостта ще се удвои и обектът може да разчита на 18,75% средно-годишна заетост

При прогнозирането на натоварването на ресторантския блок сме отчетели, че:

- i. Поне 60% от посетителите на хотела ще закусват в ресторанта на блок-маса, защото менюто, обстановката и цените ще са най-доброто, което може да получат в града;
- ii. Средно дневно 5% от капацитета на ресторанта ще бъде зает с клиенти на свободна консумация. В уикендите заведението ще обслужва тържествени мероприятия (сватби, тържества и др.) 46 бр./год., ползвайки 100% от капацитета си. 34% от тези мероприятия ще са през студения сезон (януари-май), а останалите 66% през по-активния (висок) сезон – юни-декември.

Прогнозата за приходите от наеми е основана на **текущите ценови нива** на наемите и категоризацията на площите. Така наемната незаетост е сведена до минималните 3% до 5%:

ОБЕКТ	Категория	Наемен график
Нощен бар (дискотека), бр. места	нискокатегорийна търговска площ	345,6 лв./мес.
Закусвалня, бр. места	висококатегорийна търговска площ	544,7 лв./мес.
Кулинарен магазин	също	141,7 лв./мес.
Панорамна сладкарница	също	553,5 лв./мес.
Административна сграда	офис площи	298,8 лв./мес.
Скара - бира	нискокатегорийна търговска площ	109,3 лв./мес.
Павилион "Сердика"	за ликвидация	500,0 лв.
Павилион "Мелница"	за ликвидация	500,0 лв.
Павилион "Цветя"	висококатегорийна търговска площ	100,0 лв./мес.
Павилион "Пазара"	висококатегорийна търговска площ	50,0 лв./мес.

При тези основни предположения се прогнозира следните приходи от дейността:



	за първата година	за втората година	за следващите години
БРУТО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	331 453	376 190	403 434
от хотела	84 863	101 835	112 019
от ресторанта	220 868	248 633	265 693
от рента	25 723	25 723	25 723

За осигуряването на посочените прогнозни приходи ще бъдат направени следните разходи за дейността по елементи⁵:

ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ ЗА ДЕЙНОСТТА			
	за първата година	за втората година	следващи
1 Разходи за материали	153324	177246	191844
2 Разходи за външни услуги	19010	23790	30420
3 Разходи за амортизации	36443	54723	84219
4 Разходи за възнаграждения	63600	63600	63600
5 Разходи за осигуровки	12590	12590	12590
6 Разходи за МДТ	4598	4598	4598
7 Други разходи	7002	7002	7002
ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	296 567 лв	343 549 лв	394 272 лв

За ремонт, реконструкция и поддръжка на сгради и съоръжения и дооборудване и др. се предвиждат следните инвестиции:

ПРОГНОЗНИ ИНВЕСТИЦИИ	2017	2018	2019	2020	2021
1 Ремонт и реконструкция сграда хотел	94328	94328	94328		
2 Ремонт и реконструкция ниско тяло	104714	52357			
3 Обзавеждане хотел	25043	25043	25043		
4 Дооборудване ресторант		16024	13460		
5 Подмяна на активи в ресторанта		4006	4006	4006	4006
6 Други	11204	9588	6842	200	200
ВСИЧКО:	235289	201346	143679	4206	4206

Общата сума на инвестициите в периода до 2021 г. е равна на **589 хил.лв.**

4.2.4. Основни резултати от разглеждания сценарий

Резултатите за прогнозните приходи, разходи, печалба, баланс и чисти парични приходи са получени чрез следните изчислителни процедури:

* На основата на предположенията за възможностите на предприятието и търсенето и предлагането на пазара е формирана програмата за нетните приходи и разходи за дейността. Тези резултати са послужили като основа за определяне величината на дохода преди облагане и нетната печалба.

* Използвайки част от прогнозните съотношения за елементите, формиращи баланса на предприятието е съставен прогнозния баланс.

⁵ Виж Приложение 4



* На основа на прогнозните данни за нетната печалба и баланса е съставена прогнозата за чистите парични приходи, които са използвани за определяне на пазарната стойност на собствения капитал на предприятието по различните сценарии.

4.2.5. Определяне на коефициента на дисконтиране

Съгласно определението в т. 4.2.2 пазарната стойност на предприятието е равна на стойността на собствения капитал.

Стойността на собствения капитал (PV) е сума от две величини:

*прогнозна стойност, равна на дисконтираните чисти парични приходи от 01.01. 2017 до 31.12.2021 година.

*след прогнозна стойност, т.е. стойността за неограничен период от време след 31.12.2021 г.,

Определят се по следната формула:

$$PV = \sum_{i=2}^s D_i / (1+r)^i + D_{s+1} / (r-g) \cdot (1+r) \quad (1)$$

където:

D_i - разумно очакван бъдещ доход (чист паричен поток) в i -я интервал от време;

$i=1, \dots, s$ - интервали от време в бъдеще, отчитани от датата на оценката;

n - брой месеци от датата на оценката до края на текущата година;

r - коефициент /норма/ на дисконтиране, който може да бъде различен за всеки отделен интервал;

g - средно-геометричен ръст на чистите парични приходи в след прогнозния период.

Първият член на уравнението(1) е прието да изразява стойността в прогнозния период (прогнозна стойност), а вторият член - стойността в следпрогнозния период (след прогнозна или терминална стойност).

Коефициентът на дисконтиране на **собствения** капитал е определен по метода на "съставния риск", като са отчетени общото икономическо състояние в страната, състоянието на отрасъла, състоянието и перспективите на дружеството, неговите силни и слаби страни, възможности и заплахи и стратегически цели, разгледани по-подробно в предишните раздели на настоящия доклад. Взет е предвид систематичният риск на предприятието, определен на база рентабилност на собствения капитал.

Възръщаемостта на безрисковата инвестиция се отразява от шестмесечния евро LIBOR завишен до размера на ефективния годишен процент на доходността по ДЦК със стойност за м. декември 2016 г. от 3,55% г. Стойността на евро LIBOR към 31.12.2016 г. е 3,857% и надхвърля ефективната доходност на тримесечните ДЦК, което показва значително покачване на безрисковото ниво и директно влияе на ОЛП. Рискът на капиталовия пазар е надбавка в границите на 4% г. и може да бъде измерена чрез статистически анализ на лихвените проценти по новоотпуснати дългосрочни кредити в евро на нефинансови предприятия. За периода м.ноември 2016 - м. януари 2007 г. средната стойност на лихвените проценти по нови евро дългосрочни кредити е 7,953% г., а дисперсията (σ) е 0,517. При доверително ниво от 99% ($\alpha = 1\%$) $Z = 2,575$; $N = 12$; $I = 0,384$ долната доверителна граница на средната е **7,55%**. Тя е максимално изчистена от специфичен риск и поради това



Надбавката към дисконтната норма за приспособяване на риска към спецификата на предприятието е определена на 13,45%. Тя е изградена от следните компоненти, риска за всеки от които варира от 0 до 5%:

* продукт	средна стойност	1,25%
* размер на предприятието		2,25%
* финансова структура		5,00%
* пазар и конкуренция		3,00%
* доходи и печалба		1,95%

В приложение на метода на “съставния риск” и в съответствие с изложените разчети нормата на дисконтиране на чистия паричен поток - $r(sc)$ се определя от израза:

$$r(sc) = i + v (\%)$$

където:

i освободената от риск норма увеличена с риска на капиталовия пазар;

v_j приспособена норма на специфичния риск по разглеждания проект

Следователно нормата на дисконтиране на нетната печалба, определена по метода на съставния риск е възлиза на:

$$r = 7,55 + 13,45 = 21 \%$$

Темпът на постоянен растеж на чистите парични приходи в след прогнозния период е определен на основа на предположенията за оптимизиране на натоварването на складовите мощности и стабилно финансово-икономическото състояние на предприятието. Полученият средно постоянен темп на растеж за дългосрочен период е приблизително равен на 2 % при разглеждания сценарий на развитието.

4.2.6. Стойност на предприятието

Резултатите от процедурата по определяне на стойността на оценяваното предприятие по метода “Дисконтиране на чистите парични приходи” са следните:

Прогнозните приходи, разходи и нетна печалба са следните:

ПЕРИОД	2017	2018	2019	2020	2021
ПРОГНОЗНИ ПРИХОДИ	331453	376190	403434	403434	403434
ПРОГНОЗНИ РАЗХОДИ	296567	343549	394272	394272	394272
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	0	0	0	0	0
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА	34886	32641	9162	9162	9162
ДАНЪЦИ	3489	3264	916	916	916
ЧИСТА ПЕЧАЛБА	31397	29377	8246	8246	8246
ИНВЕСТИЦИЯ В ДМА	235289	201346	143679	4206	4206

⁶ 4,45% (7,57% - 3,857%)



Прогнозният баланс и чистите парични приходи са следните:

период	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ПРОГНОЗНИ СТАТИИ НА БАЛАНСА						
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	235 000	433 847	580 469	639 929	509 042	378 045
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	60 000	127 840	211 940	304 404	447 743	591 182
СУМА НА АКТИВА	295 000	561 686	792 409	944 334	956 786	969 238
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	171 000	437 686	668 409	820 334	832 788	845 238
ПРИВЛЕЧЕН КАПИТАЛ	124 000	124 000	124 000	124 000	124 000	124 000
СУМА НА ПАСИВА	295 000	561 686	792 409	944 334	956 786	969 238
I ПАРИЧЕН ПОТОК						
НАЛИЧНОСТ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	0	1000	2	3	4	5
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		1000	68840	152940	245404	38743
А. Постъпления от оперативна дейност		331453	376190	403434	403434	403434
Б. Плащания за оперативна дейност		296567	343549	394272	394272	394272
В. Нетен паричен поток от опер. дейност		34886	32641	9162	9162	9162
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ						
А. Постъпления от инвестиционна дейност		36443	54723	84219	135093	135203
Б. Плащания за инвестиционна дейност		235289	201346	143679	4206	4206
В. Нетен паричен поток от инв. дейност		-198847	-146623	-59460	130887	130887
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ						
А. Постъпления от финансова дейност		235289	201346	143679	4206	4206
Б. Плащания за финансова дейност		3489	3264	916	916	916
В. Нетен паричен поток от фин. дейност		231801	198082	142763	3290	3290
НАЛИЧНОСТ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	1000	68840	152940	245404	388743	422182
РАЗЛИКА (CF)	1000	67840	84100	92464	143339	143339
IRR=21%	1.00000	0.82645	0.68301	0.56447	0.46651	0.38554
DCF		56066	57442	52194	66869	
DI		194454	137522	81103	1962	1622
Ликвидация на неоперативни активи		1000				
NPV	289755					

Стойността на собствения капитал на „Обществено хранене“ ЕООД към 31.12.2016 година по метода „Дисконтирани чисти парични приходи“ възлиза на:

СТОЙНОСТ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

290'000 лева

словом: двеста и деветдесет хиляди лева



5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

В резултат на приложените два метода за оценка на стойността на предприятието се получиха следните резултати:

1. По метода „Чиста стойност на активите“ **407'000 ЛЕВА**
2. По метода „Дисконтирани чисти парични приходи“ **290'000 ЛЕВА**

Ценовото поле на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД се намира между:
290'000 лева

(двеста и деветдесет хиляди лева)

И

407'000 лева

(четирисотин и седем хиляди лева)

Оценителският екип счита, че при определянето на пазарната стойност на предприятието следва да се вземат предвид резултатите и по двата метода. Целесъобразно е на резултатите по двата метода да бъдат дадени равни тегла – по 50%. Мотивите са, че предприятието е работещо, но с лоши показатели и съмнителни перспективи за развитие дотолкова, че изисква твърде масирани инвестиции за възраждането му. От друга страна метода ЧСА дава представа за текущата пазарна стойност на ДМА и по-специално недвижимата собственост на дружеството в състоянието в което е. При така определените тегла на оценките по различите методи, парната стойност на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД, гр. Червен бряг към 31.12.2016 г. е:

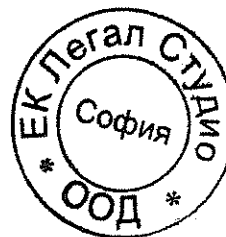
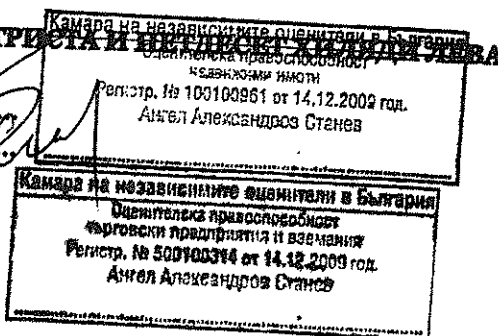
350'000 ЛЕВА

ЕКСПЕРТИ:

Ангел Станев
Боян Сапунов

София, 06.03.2017 година

СЛОВОМ: ТРИСТА И ПЕТИДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЛЕВА



4. ОЦЕНКА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

4.1. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА "ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ"

4.1.1. Основни принципи за определяне на стойността

Методът "Чиста стойност на активите" се прилага за оценка на стойността на „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД при преобладаващ дял на дълготрайните активи в общата маса на активите – 79,66%. Дълготрайните активи на дружеството са в размер на 235 хил.лв. То има собствени, сгради и съоръжения, машини и оборудване, компютри и софтуер. Съществена особеност на оценяваното предприятие е обстоятелството, че материалните активи доминират в ДА с дял от 99,15%, а основното изискване за приложението на този метод е материалните активи да имат сравнително висок относителен дял. Оценяваното предприятие отговаря изцяло на това изискване.

При прилагането на метода са спазени следните **основни принципи**:

* На преоценка подлежат всички дълготрайни материални, нематериални активи, вземания и задължения.

* Отделните активи се преоценяват като се вземат предвид общите и специфични фактори, които влияят върху пазарната им стойност.

* Стойността на собствения капитал се получава като от стойността на реалните активи към датата на оценката се извадят дългосрочните и краткосрочни пасиви.

4.1.2 Оценка на земя и сгради

4.1.2.1 Оценка на правото на строеж

Съгласно правния анализ „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД не притежава права на собственост върху земята, на която са изградените собствените на дружеството сгради. В такъв случай, за да може да се продаде коя да е част от сградната композиция, следва собственикът на земята – община Червен бряг да учреди право на строеж, с което вече могат да се осъществят трансакциите. Правото на строеж е изчислено по метода на „ПОЗЕМЛЕНИЯ ОСТАТЪК“ през стойността на земята, определена по метода на „ИЗВЛИЧАНЕТО“.

Като първа стъпка е пресметната стойността на сградното развитие на комплекса:

ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЗВИТИЕТО

Тип на подобрението	ЗП, кв.м.	БП, кв.м.	ниско тяло	високо тяло
Сграден комплекс	1903	5973	3085	2888
Вид на сградата	Масивна със монолитни ст.бет.конструкции			
Конструктивна схема	Скелетна			
Строителна система	Традиционно-монолитна с подсистема за стенно ограждане от тухлена зидария			
Архитектурно решение	Индивидуализирано-еднокоридорна система			
Инсталационна екипировка	Висока			
Площадкова инфраструктура	Напълно развита			
Година на изграждане на основното развитие		1979	37	
Година на основен ремонт		2011	0,4625	
Година на изграждане на строителните съоръжения				

	СТОЙНОСТ			лева
	ОБЩО	ниско тяло	високо тяло	
ЗЕМНИ РАБОТИ	10722	5539	5184	
КОФРАЖНИ РАБОТИ	121081	62545	58537	
АРМИРОВЪЧНИ РАБОТИ	150606	77796	72810	



463 884

ОЦЕНКА НА АКТИВИ ПО СМЕТКА 204 - МАШИНИ И СБОРЪЖЕНИЯ,
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩЕСТВЕНО УПРАВЛЕНИЕ

[illegible]

ОПЕНКА НА АКТИВИ ПО СМЕТКА 206 - КОМПЮТРИ
СОБСТВЕНОСТ НА ОЩЕСТВЕНО УЧРЕЖДЕНИЕ

[illegible]

ОЦЕНКА НА АКТИВИ ПО СМЕТКА 214 - ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩЕСТВЕНА СЪВЕСТНОСТ

[illegible]

ПРОГНОЗА ЗА ЦЕНИТЕ И ОБХВАТА НА УСЛУГИТЕ

Основен туристически продукт	нощувка и нощувка с полупансион.	Няма пакетни предложения за по-продуктивен престой	Приложение 3	
Начин на опериране	с ограничено използване на туроператори, директно договаряне			
Характеристика на туристическия поток	дъл			
от тях: организирани туристи	26%			
от тях: чуждестранни туристи	0%			
български туристи	100%			
свободна продажба	74%			
Сезонност	градски хотел - няма сезонни цени			
Средно-годишна заетост	позиция 1 зация 2-спалня	позиция 2	позиция 3	апартамент
Туродни, бр.	548	1643	1643	1095
Цена на нощувка	15	19,17	12,5	19,17
БРУТО ПРИХОДИ ОТ ХОТЕЛА, лв./год	8213	24638	20531	20988
в т.ч. от организирани туристи				
от свободна продажба				
Ресторант	първа година	втора година	следващите години	
Брой клиенти за ден	организиране/неорганизиране	организиране	неорганизиране	
за закуска	13	16	18	
за свободна консумация	15	17	7	
Себестойност на закуска	3,27 лв	търговска надценка		
Себестойност на консумация на меню	16,07 лв	127%	4,17 лв	
		157%	33,33 лв	
			9,72 лв	
БРУТО ПРИХОДИ ОТ РЕСТОРАНТА, лв./год				
от закуски				
от консумация на меню	182000	203000	24327	27368
ВСИЧКО:	19766	19102	27368	24327
Оборот на стол, лв./ден/стол			201102	224306
СЕБЕСТОЙНОСТ НА РЕСТОРАНТА, лв./год			220868	248633
от закуски			5,04	5,68
от консумация на меню	15529	19113		6,07
ВСИЧКО:	87728	97851	15529	19113
	12167	13571	99895	111421
		103966	115424	130534
				139887

ПРОЕКТИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ДЕЙНОСТТА

Вид на разхода	едмярка	стойност	за първата годи за втората годи за следващите години	Приложение 4
I условно постоянни				
Разход на материали				
помощни материали	лева/год	54650	65580	72140 забележка
хигиенни материали	лева/год	2733	2069	2276 до 5% от сумата на условно постоянните разходи
горива и енергия	лева/год	12041	14450	15895
други	лева/год	24265	30328	33363
	лева/год	15611	18733	20607
II променливи				
разходи в кухнята	лева/год	98674	111666	119704
вода за къпане	лева/год	94754	107159	114837
други	лева/год	1046	1255	1380
	лева/год	2874	3252	3487
Разход за външни услуги				
I условно постоянни				
за поддръжка на стр.и съоръж.				
комуникации	лева/год	17913	22476	28978
застраховки	лева/год	7289	10945	16844
маркетинг и реклама	лева/год	1152	1152	1152
абонамент	лева/год	1558	2017	2348
други	лева/год	3315	3762	4034
	лева/год	1600	1600	1600
	лева/год	3000	3000	3000
II променливи				
курортна такса	лева/год	1095	1314	1445
	лева/год	1095	1314	1445
Разход за заплати				
Средносписъчен състав	брой			
Средномесечна работна заплата	лв.	14	от тях в кухня	5
Разход за заплати	лв./мес./оснои	379		
	лв./мес./оснои	5300	лв./год.	63600
Разход за социални осигуровки				
	19,80%			
	лв./мес.	1049	лв./год.	12596
Други разходи	лв./год.	7002	7002	

200 kW инстал.мощност, Кедн.=0,3, Кнер.=0,5

114837 включва всички преки р-ди, в т.ч. Материали, енергия и труд

1380 100 л/чов./ден 1,91 лв./куб.м.

3487 3% от условно променливите материални разходи

4034 до 1% от общия размер на приходите от дейността

1600 за поддръжка на съоръжения, оборудване и хладилни машини

3000 вкл. аварийни ремонти

**КОНКУРСНИ УСЛОВИЯ ЗА
ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО
ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА
ПРОДАЖБА НА 100 % ОТ
КАПИТАЛА НА
„ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД
– ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ**

Настоящите условия за провеждане на публично оповестен конкурс по продажбата на 100 % от дяловете формиращи капитала на търговско дружество – собственост на Община Червен бряг с фирма „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105, град Червен бряг са изготвени на основание и в изпълнение на договор с рег.№ 98-00-89/30.01.2017 год. /Приложение 1.1./, сключен между Община Червен бряг, Булстат 000414154 и „ЕК Легал Студио“ ООД, ЕИК 203159248, който договор е подписан на основание Решение №410/30.11.2016 год. на Общински съвет град Червен бряг /Приложение 1.2/, Заповед №РД-09-8/09.01.2017 год. на Кмета на община Червен бряг, Протокол №РД-10-64/27.01.2017 год. на комисия назначена с горепосочената Заповед, Заповед №РД-10-63/27.01.2017 год. на Кмета на община Червен бряг, и във връзка с чл.26, ал.1 и ал.2 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол /обн.ДВ, брой 28 от 19.03.2008 год./, чл.5, ал.1, чл.26, ал.1 от Наредбата за възлагане извършването на дейности свързани с подготовката за приватизация, или със следприватизационен контрол, включително процесуално представителство /приета с ПМС №160 на МС от 19.06.2009 год., ДВ брой 50 от 03.07.2009 год./ и чл.2 от Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки /приета с ПМС №113 на МС от 31.05.2002 год., ДВ 57 от 11.06.2002 год./

Условията са съобразени с разпоредбите на Закона за приватизация и следприватизационен контрол и Наредбата за търговете и конкурсите.

ПРАВИЛА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРСА В ДВА ЕТАПА

I. Разяснения по провеждането на конкурса:

Настоящата процедура е открита с Решение №..... на Общински съвет на Община Червен бряг, обнародвано в ДВ на....., брой....., и се провежда по реда на Наредбата за търговете и конкурсите.

1. Вид на процедурата – Публично оповестен конкурс в два етапа.

2. Предмет на публично оповестения конкурс е продажбата на 100 % от дяловете формиращи капитала на „Обществено хранене“ ЕООД – град Червен бряг;

3. Конкурсни условия /условия на приватизационната сделка, които задължително следва да бъдат предприети от участниците/:

3.1. Представяне на инвестиционна програма за развитие на дружеството за период от три години, считано от датата на сключване на приватизационния договор;

3.2. Запазване на съществуващите 5 /пет/ броя работни места и поэтапно откриване на нови 10/десет/ работни места за период от три години, считано от датата на подписване на приватизационния договор;

3.3. Да не се извършват разпоредителни сделки с обекта на приватизация за период от три години считано от датата на сключване на приватизационния договор;

3.4. Купувача следва да поеме изричното задължение да предоговори и погаси съществуващите задължения на дружеството към публично – правни в лицето на българската държава и община Червен бряг и частно правни кредитори, в т. ч. и към персонала за срок не по – късно от 1 /една година/, считано от датата на сключване на приватизационния договор.

3.5. Купувача следва да поеме изричното задължение да не допуска обявяването на дружеството в несъстоятелност, или ликвидирането му за срок не по – кратък от 3 /три/ години, считано от датата на сключване на приватизационния договор.

4. Предварителни квалификационни изисквания към участниците в конкурса:

В конкурса могат да участват при равни условия всички български и чуждестранни физически и юридически лица, които отговарят на предварително поставените квалификационни изисквания към кандидатите, а именно:

1. Да не са в ликвидация, или да са обявени, или да се намират в процедура по обявяване в несъстоятелност.

2. Да нямат непогасени ликвидни и изискуеми публични задължения към НАП, или към Община Червен бряг.

3. Да не са страни по висящи правни спорове с Община Червен бряг.

4. Приемат условията на публично оповестения конкурс.

5. Ред за доказване на съответствие с предварителните квалификационни изисквания към кандидатите:

За доказване на съответствието с квалификационните изисквания кандидатите представят следните документи и доказателства:

1. Удостоверение за актуално състояние от Агенцията по вписванията, или заверено копие от лична карта за физическо лице кандидат.

2. Годишен финансов отчет, отчет за приходите и разходите за последните три години, или заверена от съответното териториално поделение на НАП годишна данъчна декларация /за физическите лица/ за последните три години.

3. Удостоверение от съответния окръжен съд, че кандидата не е обявен или се намира в процедура по обявяване в несъстоятелност.

4. Удостоверение за липса на непогасени данъчни задължения по чл.87 от ДОПК.

5. Удостоверение за липса на непогасени данъчни задължения за местни данъци и такси издадено от Община Червен бряг.

6. Декларация, че кандидата не се намира във висящи правни спорове с Община Червен бряг.

7.Свидетелство за съдимост за физическите лица кандидати.

6. Ред и срокове за регистрация в конкурса:

Кандидатите закупили документация за участие в конкурса следва да представят изискуемите документи доказващи съответствието им с предварителните квалификационни изисквания в стая №..... на Община Червен бряг в запечатан плик, на който е отбелязано името на кандидата, пълен адрес, електронен адрес и телефон и лице за контакти.

В тридневен срок от предоставянето на документите доказващи съответствието на кандидатите с предварителните квалификационни изисквания, кандидатите отговарящи на тях получават от стая №..... на Община Червен бряг сертификат за регистрация в конкурса, както и документация съдържаща останалата част от информацията и информационния меморандум.

Само кандидатите получили сертификати по посочения ред могат да подават оферти за участие в конкурса.

Крайния срок за предоставяне на документи по т.6 е 12.00 часа на 20 /двадесетия ден/, а крайния срок за получаване на сертификат е 12.00 часа на 25 /двадесет и петия/ ден, считано от обнародването на Решението за приватизация в ДВ.

Сертификата може да бъде получен лично от кандидата или от упълномощено от него лице с изрично писмено пълномощно.

ДОКУМЕНТИ, КОИТО СЛЕДВА ДА СЕ ПРИЛОЖАТ КЪМ ОФЕРТАТА:

1. Заявление за участие по образец – Заявлението се попълва на ръка, или на печатно устройство и се подписва от участника – физическо лице, или представителя на участника юридическо лице по закон.

2. Подробно представяне на кандидата

3.Документ за закупена конкурсна документация в размер на 500 /петстотин лева/ издаден от Община Червен бряг, който служи за допускане до участие в конкурса на лицето, за чиято сметка е извършено плащането.

4. Оригинален документ за внесен депозит за участие в конкурса.

5.Копие на документ за самоличност на участниците физически лица.

6. Оригинал или нотариално заверено копие на Удостоверение за актуално правно състояние от Агенцията по вписванията.

7. Копие от удостоверение за регистрация по ЗДДС.

8. Отчет за приходите и разходите за предходните три години.

9. Заверено копие от ГДД за 2016 година.

10. Удостоверение за липса на данъчни задължения, издадено от НАП за период не по-дълъг от 3 /три/ месеца, преди датата на подаване на офертата.

11. Удостоверение за липса на задължения към община Червен бряг, издадено от последната за период по-дълъг от 3 /три/ месеца, преди датата на подаване на офертата.

12. Декларации по чл.7 от ЗПСК – по приложен образец.

13. Декларация за запознаване с конкурсната документация, извършен оглед и запознаване с обекта – по приложен образец.

14. Списък на съдържащите се в офертата документи, подписан от участника.

7. Срокове по процедурата:

7.1. Конкурсната документация и информационния меморандум се предоставят на всички лица притежаващи сертификат за участие в конкурса, и се закупува от стая №..... на Община Червен бряг срещу сумата от 500 /петстотин/ лева, платими в брой в касата на Община Червен бряг – стая №....., всеки работен ден от 09.00 до 16.00 часа до 25 /двадесет и петия/ ден, считано от обнародването на Решението в Държавен вестник.

7.2. При закупуването на конкурсната документация следва да се предоставят документ за самоличност и удостоверение за актуално правно състояние на кандидата. В случай, че конкурсната документация се закупува от пълномощник се представя изрично писмено нотариално заверено пълномощно за закупуване на конкурсна документация.

7.3. Лицата закупили конкурсна документация могат да отправят писмени искания за даване на писмени разяснения по процедурата по провеждане на конкурса до 30 /тридесетия/ ден от обнародването на Решението в ДВ. Разясненията се изготвят в писмена форма, в срок от три работни дни и се КОНКУРСНИ УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА ПРОДАЖБАТА НА 100 % ОТ КАПИТАЛА НА „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД – ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ

предоставят на разположение на всички закупили конкурсна документация.

7.4. Сроктът за подаване на оферти за участие в конкурса е до 17.00 часа на 40 /четиридесетия/ ден, считано от датата на обнародването на Решението в ДВ. Офертите се подават в информационния център на Община Червен бряг.

8. Условия и ред за получаване на допълнителна информация за обекта на приватизация, разяснения по процедурата и извършване от участниците на собствен правен и финансов анализ на обекта на приватизация.

8.1. Лицата получили сертификат за регистрация могат да извършват оглед на обекта, както и собствен правен и финансов анализ на приватизиращото се дружество в срок до 30 /тридесетия/ ден от обнародването на Решението в ДВ след предварителна заявка в стая №.....на Община Червен бряг и след получаване на удостоверение за оглед на обекта.

8.2. Лицата закупили конкурсна документация могат да отправят писмени искания за даване на разяснения по процедурата за провеждане на конкурса до 30 /тридесетия/ ден, считано от датата на обнародване на Решението в ДВ. Разясненията се изготвят в писмена форма в срок от три работни дни и се съхраняват от Председателя на Конкурсната комисия. При поискване разясненията се предоставят на всички лица закупили конкурсна документация.

9. Размер и вид на депозита. Краен срок за внасяне на депозита. Условия за задържане и връщане на депозита.

9.1. Депозита за участие в конкурса е в размер на 10 % от размера на първоначалната конкурсна цена. Депозита се внася по следната банкова сметка: в срок до 40 /четиридесетия/ ден, считано от обнародване на Решението в ДВ.

9.2. Внесения депозит се освобождава в срок от 5 /пет/ работни дни, считано от изтичане на срока за обжалване на Решението на органа по приватизация, с което е определен спечелилия конкурса участник и участника класиран на второ място. Депозита на спечелилия конкурса участник се задържа като гаранция за сключването на приватизационен договор и се прихваща от цената по този договор.

В случай, че Решението на органа по приватизация се обжалва от участник в конкурса, внесения от този участник КОНКУРСНИ УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА ПРОДАЖБАТА НА 100 % ОТ КАПИТАЛА НА „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНО“ ЕООД – ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ

депозит също се задържа до окончателно приключване на производството по подадената жалба.

Депозита се задържа и когато спечелилия конкурса участник или участника класира на второ място , на когото е дадена възможност и срок за сключване на приватизационен договор откажат да сключат договора по своя вина в определения срок.

10. Изисквания към съдържанието на офертите и срок за подаване. Разглеждане на офертите.

10.1. Срокът за подаване на оферти за участие в конкурса е до 17 часа на 40 /четиридесетия/ ден, считано от датата на обнародване на Решението в Държавен вестник. Офертите се подават в информационния център на Община Червен бряг.

10.2. Офертата се подава написана на български език в запечатан непрозрачен плик, най късно до изтичане на крайния срок. Върху плика се отбелязват пълното наименование на обекта на приватизация, името /фирмата/ , пълен адрес на подателя , телефон и лице за контакт.;

10.3. Подадените оферти се описват в специален регистър съдържащ входящ номер, дата и час на постъпване на офертата.

10.4. Определените срокове за закупуване на конкурсна документация и за подаване на оферти могат да бъдат удължени преди изтичането им по преценка на органа по приватизация. Когато в срока за подаване на оферти не постъпи оферта или постъпи само една такава органа по приватизация може да определи допълнителен срок за депозиране на оферти.

10.5. Органа по приватизация е длъжен да уведоми писмено всички лица закупили конкурсна документация за удължаването на сроковете, съответно да определения допълнителен срок. Решението се обнародва в ДВ и се публикува в два централни ежедневника.

10.6. Постъпилите оферти се отварят най - късно на следващия работен ден след изтичането на срока за депозирането им. Всяка страница от постъпилите оферти се парафира от най - малко двама членове на конкурсната комисия.

10.7. Не се разглеждат оферти, които:

1. Са подадени след определения или удължения срок;
2. Са подадени в незапечатан или прозрачен плик;

3. Са подадени от лица, които не са получили сертификат за регистрация;

4. Не съдържат изрично приемане на условията на приватизационната сделка;

5. Са подадени от лице, което не е внесло депозит за участие в определения размер и срок.

6. Извън посочените случаи, ако някоя от офертите не отговаря на изискванията посочени в конкурсната документация, органа по приватизация дава срок за отстраняване на нередовностите. В писмото до участника се посочват нередовностите, които следва да бъдат отстранени.

10.8. При необходимост конкурсната комисия може да предложи на органа по приватизация да изиска от участниците или от част от тях да представят писмени разяснения по депозираните оферти, които не следва да излизат от рамките на изрично изисканата от комисията информация. Ако нередовностите не бъдат отстранени в дадения от Комисията срок или не бъдат представени поисканите писмени разяснения, съответния кандидат не се допуска до по-нататъшно участие в конкурса. Не се допускат изменения или допълнения на офертите, които водят до промяна на съдържащите се в тях параметри.

10.9. Критерии за разглеждане и оценяване на постъпилите оферти и относителната им тежест при определяне на крайното класиране.

1. предложена цена за обекта – 70 точки

2. предложена инвестиционна програма за развитие на обекта за тригодишен период от сключване на приватизационния договор – 20 точки.

3. осигуряване на брой работни места за тригодишен период от сключване на приватизационния договор – 10 точки.

11. Изготвяне на доклад на Комисията:

11.1. След разглеждане на офертите конкурсната комисия извършва оценката им в съответствие с критериите заложи в конкурсната документация и изготвя мотивиран доклад до органа по приватизация, съдържащ предложение за класиране на кандидатите. В случай, че всички подадени оферти са неудовлетворителни, с оглед целите за приватизация на обекта, органа по приватизация може да вземе мотивирано КОНКУРСНИ УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА ПРОДАЖБАТА НА 100 % ОТ КАПИТАЛА НА „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД – ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ

решение за прекратяване на конкурса и освобождаване на внесените от участниците депозити.

11.2. След като се запознае с предложението на Конкурсната комисия, Кмета на община Червен орган с Решение определя кандидатите класирани на първо и второ място.

11.3. Всички участници в конкурса се уведомяват писмено за взетото решение, като внесените депозити се освобождават в срок от 5 /пет/ работни дни след изтичане на срока за обжалване на решението, а депозита на спечелилия конкурса се задържа като гаранция за сключване на договора за приватизация и се прихваща от цената.

11.3. С решението за определяне на спечелилия конкурса кандидат задължително се определя и срока за сключване на приватизационен договор.

11.4. Комисията по провеждане на конкурса отправя писмено предложение до кандидатите класирани на първо и второ място за провеждане на преки преговори. По време на преките кандидатите имат право да подобрят своите оферти, като ако в резултат на тези подобрения се осъществи разместване в класирането на кандидатите, за спечелил се обявява този участник, който е представил по – добро предложение в хода на преките преговори. При преките преговори не могат да бъдат договаряни по – неблагоприятни за продавача условия на приватизационната сделка. За договореностите постигнати по време на преките преговори се съставя протокол, като тези договореност задължително стават част от приватизационния договор. Протокола на Комисията от проведените преки преговори се докладва в тридневен срок от приключването им на Кмета на Общината, който постановява Решение за класиране на кандидатите на база на предложението на конкурсната комисия.

12. Сключване на договора за приватизация.

12.1. Договорът за приватизация се сключва в срок определен в Решението за определянето на участника спечелил конкурса.

12.2. В договора за приватизация задължително се включва достигнатата цена, съответно условията, при които е спечелен конкурса.

12.3. При продажба чрез публично оповестен конкурс в срока за сключване на договора може да се провеждат КОНКУРСНИ УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА ПРОДАЖБАТА НА 100 % ОТ КАПИТАЛА НА „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД – ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ

преговори с участника спечелил конкурса по проектите за договор за приватизация И/ИЛИ останалите документи по сделката. В хода на преговорите не могат да се договарят условия, които са по – неблагоприятни за продавача в сравнение с предложението съдържащо се в офертата на участника спечелил конкурса.

12.4. След постигането на съгласие по текстовете на проекта на договор за приватизация и останалите документи по сделката те се парафират на всяка страница от страните, за което се съставя протокол.

12.5. Ако в определения срок не бъде сключен договор за приватизация по вина на участника спечелил конкурса Кмета по предложение на конкурсната комисия може да вземе мотивирано решение за:

1. даване на срок за сключване на договора за приватизация с класирания на второ място участник; 2. Прекратяване на конкурса, ако класирания на второ място участник е депозирал предложение, което е неудовлетворително с оглед целите за приватизация на обекта определени в конкурсната документация.

С решението се определя и нов срок, в който класирания на второ място участник следва да внесе депозита за участие.

12.6. Ако в определения срок не бъде сключен договора за приватизация по причини, които са извън отговорността на участника спечелил конкурса, респективно на участника класиран на второ място, Кмета взема решение за удължаване на срока за сключване на договора за приватизация.

12.7. Форма и действие на приватизационния договор.

Приватизационния договор се сключва в писмена форма, включително и когато се прехвърлят вещни права върху недвижим имот. Писмената форма е форма за действителност на договора, като нотариална заверка на подписите не е необходима.

Настоящата документация е утвърдена с Решение №.....по Протокол №.....от на Общински съвет Червен бряг.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по

чл. 7, ал. 3 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол

Долуподписаният

.....
.....,
(име, презиме, фамилия)
притежаващ лична карта №, издадена на
....., МВР- гр.,
ЕГН, с адрес за кореспонденция гр. (с.)
.....,
пощенски код, ул.
..... №,
бл., вх., ет., ап., фирма
.....,
(попълва се от ЕТ)
териториална данъчна дирекция
....., номер от НДР
.....,
БУЛСТАТ, тел.
....., факс,
в качеството си на :
А. Физическо лице
Б. Физическо лице - едноличен търговец (ЕТ)
В. Представител на юридическото лице
.....,
(наименование на юридическото
лице)
със седалище: гр. (с.), с
адрес за кореспонденция - гр. (с.)
....., код, ул. (ж.к.)
..... №, бл.
....., вх., ет., ап.,
териториална данъчна дирекция, номер от
НДР, БУЛСТАТ
....., тел.
....., факс,
на основание (съдебно решение)
.....
.....

ДЕКЛАРИРАМ:

1. Средствата, с които участвам за закупуването на обекта на приватизация, са от

.....
.....
(описват се източниците)

2. За периода, през който съм придобил средствата по т. 1. съм платил данъци върху доходите в размер

КОНКУРСНИ УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА ПРОДАЖБАТА НА 100 % ОТ КАПИТАЛА НА „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ“ ЕООД – ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ

- лева (кв. № или банково бордеро) .
3. Юридическото лице, което представлявам, е реализирало печалба за предходната година в размер лева и е платило данък върху печалбата в размер на лева (кв. № или банково бордеро) .
4. Юридическото лице, което представлявам, притежава имущество и финансови активи в размер лева.
5. Аз (юридическото лице, което представлявам) нямам (няма) публични задължения.
6. Съгласен съм да давам информация на съответните органи относно сведенията в тази декларация и за средствата, с които ще изплащам кредитите, използвани при приватизацията.

Декларирам, че цената на придобиване на закупеният от мен обект не надвишава 5 000 (пет хиляди) лева.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Дата:

Декларатор:

ДЕКЛАРАЦИЯ

по

чл. 7, ал. 3 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол

Долуподписаният.....

(име, презиме, фамилия)

притежаващ лична карта № издадена на
..... МВР - гр.,
пощенски код ул.
№ бл., вх., ет., ап.,
фирма

.....
.....,
(попълва се от ЕТ)
териториална данъчна дирекция
....., номер от НДР
.....,
БУЛСТАТ тел.
....., факс,
в качеството си на :

А. Физическо лице

Б. Физическо лице - едноличен търговец (ЕТ)

В. Представител на юридическо лице

(наименование на юридическото лице)

със седалище : гр. (с.)....., с адрес за
кореспонденция - гр. (с.)

....., код ул. (ж.к.)
..... №
....., бл.,

вх., ет., ап., териториална данъчна дирекция
....., номер от НДР

....., БУЛСТАТ
....., тел.,

факс
на основание (съдебно решение)

Д Е К Л А Р И Р А М:

I. Плащането по сделката ще се извършва със следните платежни средства:

1. Парични средства:

1.1. лева № на банковата сметка
.....

1.2. валута № на банковата сметка
.....

2. Непарични платежни средства за участие в приватизация (посочват се
видът и общият размер на непаричните платежни средства по номинал, като
отделно се посочва сумата, платена от декларатора за закупуването им. За
удостоверяване на последното обстоятелство към декларацията се прилагат
съответни документи):

Средствата по т. I са от:

II. Доходи ; печалби

Година	Вид на данъчната декларация / данъчен ревизионен акт	Доход за облагане / облагаема печалба	Платен данък	Доход (печалба) след облагането	Забележки
--------	--	---------------------------------------	--------------	---------------------------------	-----------

19
 19
 19
 20
 20
 От
 До
 На 20

Всичко :

За т. II заверил:

Данъчен

орган:

Дата:
 (подпис и печат)

III. Парични средства от продажба на имущество (попълва се само от физически лица и еднолични търговци)

Вид на имуществото	Дата и основание на придобиване (наследство, дарение, покупка или др.), № и дата на нотариалния акт или съдебното решение	Платени данъци и такси по придобиването (наследство, дарение, покупка или др.), №, дата и вид на платежния документ	Дата на продажбата	Приход от продажбата (лв.)	Данни за купувача (име, адрес, ЕГН, данъчна регистрация, БУЛСТАТ)	Забележки
--------------------	---	---	--------------------	----------------------------	---	-----------

A. Недвижимо имущество

1.

- 2.
- 3.

3

Б. Движимо имущество

- 1.
- 2.
- 3.

Общо
по
А+Б

За т. III, к. 1, 2 и 3:

Данъчен

орган:

Дата:

IV. Парични средства от други източници

А. Пари (в левове или във валута), получени по наследство и/или дарение

(посочва се общият наследствен дял или дарение, в т.ч. на парите; прилага се документът, въз основа на който са определени и платени дължимите данъци и такси и техният размер)

Б. Печалби получени от лотарийни и хазартни игри

(посочва се размерът на спечелените суми; наименованието и адресът на лицето, изплатило печалбата, и видът на платежния документ, с който е извършено плащането)

В. Доходи от трудови правоотношения

(декларира се сумата на дохода и нейният платец за последните пет години; прилага се служебна(и) бележка(и) за изплатените възнаграждения)

Г. Други източници

(посочват се източниците, неупоменати в предходни точки)

V. Привлечени средства

Кредитодате л	Вид на кредит а	Размер на кредит а	Условия за усвояван е	Срок за издължаван е	Обезпечения - вид, размер	Забележк и
------------------	-----------------------	-----------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	---------------

- 1.
- 2.
- 3.

4

- 4.
- 5.

Общо :

Забележка. Всички обезпечения по кредитите се обявяват като източници на средствата по предходните раздели, като в графа "забележки" се отбелязва, че са обезпечения по договор за кредит.

VI. Задължения:

1. Към държавата (и приравнени към тях):

1.1. Към бюджета (данъци, такси, глоби, лихви и други държавни вземания):

1.

.....

2.

.....

3.

.....

4.

.....

5.

.....

6.

.....

7.
8.
- 1.2. За ДОО, фонд "ПКБ" и други държавни фондове:
 1.
 2.
 3.
 4.
 5.
 6.
 7.
 8.
2. Други задължения (включително лихви):
 - 2.1. Към банки
 - 2.2. Към доставчици
 - 2.3. Към други кредитори
 - 2.4.
 - 2.5.
 - 2.6.
 - 2.7.
 - 2.8.

Известна ми е отговорността, която нося по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Прилагам:

КОНКУРСНИ УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА ПРОДАЖБАТА НА 100 % ОТ КАПИТАЛА НА „ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ“ ЕООД – ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ

1.
2.
3.
4.
5.

Дата:

Декларатор:

ДЕКЛАРАЦИЯ

за запознаване с документацията и приемане на условията на
приватизационната сделка

Подписаният.....

представляващ.....

Декларирам:

1. На 2017 година получих от Община Червен бряг конкурсната документация за продажбата на 16 924 /шестнадесет хиляди, деветстотин двадесет и четири/ дружествени дяла с номинална стойност от 100 /сто/ лева, всеки, представляващи 100 % /сто/ процента от капитала на „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105

2. Получил съм цялата необходима информация за дружеството. Тази информация е достатъчна, за да се считам запознат със състоянието на дружеството към датата на провеждане на конкурса.

3. Приемам обявените в решението на Общинския съвет и в конкурсната документация условия на приватизационната сделка.

Дата:

Подпис:

ДЕКЛАРАЦИЯ

за запознаване с документацията и приемане на условията на
приватизационната сделка

Подписаният.....

.....

.....

представляващ.....

.....

Декларирам:

1. На 2017 година получих от Община Червен бряг конкурсната документация за продажбата на 16 924 /шестнадесет хиляди, деветстотин двадесет и четири/ дружествени дяла с номинална стойност от 100 /сто/ лева, всеки, представляващи 100 % /сто/ процента от капитала на „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105

2. Получил съм цялата необходима информация за дружеството. Тази информация е достатъчна, за да се считам запознат със състоянието на дружеството към датата на провеждане на конкурса.

3. Приемам обявените в решението на Общинския съвет и в конкурсната документация условия на приватизационната сделка.

Дата:

Подпис:

З А Я В Л Е Н И Е

От

.....ЕИК/ЕГН.....

Адрес и телефон за контакт.....

представител.....

I. С настоящото заявявам желанието си за участие в чрез публично оповестен конкурс в два етапа на 16 924 /шестнадесет хиляди, деветстотин двадесет и четири/ дружествени дяла с номинална стойност от 100 /сто/ лева, всеки, представляващи 100 % /сто/ процента от капитала на „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105 при минимална продажна цена в размер на 350 000 /триста и петдесет хиляди/ лева.

След като се запознах с документацията за участие в търга за приватизация на описаният по-горе обект, с обявена **начална цена** в размер на **350 000 лева** (словом: **триста и петдесет хиляди лева**)

II. Във връзка изложеното по-горе Декларирам следното:

1. Запознат съм и приемам без възражения условията, включени в Тръжната документация.

2. Приемам всички клаузи в проекта на договора и заявявам, че ако бъде определен за участник спечелил търга ще сключа договор за приватизация по надлежния ред.

III. Прилагам необходимите документи за участие в търга, които са описани в ШЕСТИ на Тръжната документация

IV. Посочвам банкова сметка за възстановяване на депозит, както следва:

IBAN:, BIC:

Обслужваща банка:/ град...../ клон...../ .

дата:

Подпис:

ДОГОВОР за приватизация

Днес, ... 2017 година в град Червен бряг между:

Община Червен бряг, със седалище и адрес на управление: гр. Червен бряг, ул. „" № , ЕИК , представлявана от – Кмет на Общината и – Гл. счетоводител, от една страна, наричани по-долу за краткост **"ПРОДАВАЧ"**

и

....., със седалище и адрес на управление:, ЕИК, представляван от, ЕГН наричат за краткост **"КУПУВАЧ"**,

На основание чл.36, ал.1, т.1 от Наредба за търговете и конкурсите и Решение № от 2015 г., Прот. № на Об. Съвет-Червен бряг издадено в резултат на проведена на. Процедура по провеждане на публично оповестен конкурс в два етапа, обявена в ДВ бр. от се сключи настоящия Договор, с който страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. **ПРОДАВАЧЪТ** продава на **КУПУВАЧА** на 16 924 /шестнадесет хиляди, деветстотин двадесет и четири/ дружествени дяла с номинална стойност от 100 /сто/ лева, всеки, представляващи 100 % /сто/ процента от капитала на „Обществено хранене“ ЕООД, ЕИК 824106105, наричани обекта на приватизация

Чл.2. **КУПУВАЧЪТ** купува обекта на приватизация, описан в Чл. 1

Чл.3. **КУПУВАЧЪТ** е определен с Решение № на Кмета на Червен бряг по предложение на Конкурсната комисия назначена от Кмета на Община Червен бряг № от ...

II. ЦЕНА И ПЛАЩАНЕ

Чл. 4. (1) Достигната цена.....на обекта е определена от проведен публично оповестен конкурс на 2017 г. и потвърдена с Решение № на Кмета на Община Червен бряг.

(2) Продажната цена на обекта е лева и не се облага с ДДС.

Чл.5.(1) **КУПУВАЧЪТ** е длъжен да заплати на **ПРОДАВАЧА** по банкова сметка IBAN: сумата(словом:.....) лева, представляваща разликата между цената посочена в чл. 4, ал. 2 и внесения от **КУПУВАЧА** депозит.

(2) Плащането се извършва както следва - 50 % от продажната цена в тридесет дневен срок, считано от датата на подписване на настоящия договор и 50 % от продажната цена в едногодишен срок, считано от датата на сключване на приватизационния договор.

(3) Собствеността върху дяловете формиращи капитала на приватизираното дружество преминава върху **КУПУВАЧА** след

заплащане на първата вноска от цената по чл. 4, ал. 2.

(4) Купувача е длъжен да запази съществуващите 5 работни места и поетапно за срок от три години да открие още 10 работни места в приватизираното дружество.

(5) Купувача е длъжен за срок от три години, считано от датата на сключване на приватизационния договор да реализира инвестиции в приватизираното дружество на стойност 150 000 /сто и петдесет хиляди/лева.

(6). Купувача следва да поеме изричното задължение да предоговори и погаси съществуващите задължения на дружеството към публично - правни в лицето на държавата и община Червен бряг и частно правни кредитори, в т. ч. и към персонала за срок не по - късно от 1 /една година/, считано от датата на сключване на приватизационния договор.

(7.) Купувача следва да поеме изричното задължение да не допуска обявяването на дружеството в несъстоятелност, или ликвидирането му за срок не по - кратък от 3 /три/ години, считано от датата на сключване на приватизационния договор.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 6. В случай, че в срок от 30/тридесет / календарни дни от подписването на този договор, купувачът не изплати договорената цена, продавачът разваля договора, като задържа внесенния депозит.

Чл. 7. **ПРОДАВАЧЪТ** е длъжен в срок от един месец, след изплащането на сумата по Чл.5, да въведе купувача във владение на обекта и да извърши предаването му в състояние описано в тържната документация, чрез двустранен писмен протокол. Не се извършва въвеждане във владение, ако не е изплатена сумата по Чл. 4-ти и собствеността не преминава в купувача.

Чл. 8. **ПРОДАВАЧЪТ** е длъжен да заплати обратно на купувача стойността на обекта в случай, че той изцяло или частично не е бил собственост на продавача или е обременен с вещни тежести. Продавачът е длъжен да заплати и претърпените от купувача вреди.

Чл. 9. **КУПУВАЧЪТ** е длъжен в срок от един месец след изплащането на сумата по Чл.5 да приеме от продавача обекта, предмет на този договор и да освободи продавача от грижите по съхранението му.

След този срок купувача дължи еднократно обезщетение на продавача в размер на ... /...../ лв.

Чл. 10. В случай, че продавачът забави изпълнението на задълженията си по Чл.7 повече от 45/четиридесет и пет/ календарни дни купувачът може да развали договора.

Чл. 11. Клаузите по настоящия договор не могат да бъдат променяни.

IV. СПОРОВЕ

Чл. 12. В случаите, когато страните не се споразумеят, споровете се решават от съда.

Договорът се сключи в четири еднообразни екземпляра, един за вписване в Районен съд - Червен бряг, три за продавача и един за купувача.

Съгласно Чл.34, ал.1 ЗПСК и Чл.18 от Закона на
собствеността нотариална форма не е необходима.
Разходите по придобиването са за сметка на купувача.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ:

За Община Червен бряг,
/.....

Кмет на Общината
Гл. счетоводител

..... /