

## МОТИВИРАН ДОКЛАД

на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за овластяване по реда на чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЗК за сключване на сделки по т. 15 съгласно дневния ред на ОСА, насрочено за 14.06.2024 г.

### 1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЕХНИЯ ПРЕДМЕТ И СТОЙНОСТ

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи следните сделки:

#### ДОГОВОРИ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ (СУПЕРФИЦИЯ) ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, НАМИРАЩИ СЕ В ГР. СОЗОПОЛ, МЕСТНОСТ СВЕТА МАРИНА

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договори със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж (суперфиция) върху недвижими имоти, собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, с идентификатор 67800.35.137 и идентификатор 67800.35.138, които са с обща площ от 9000 кв.м. Правото на строеж ще бъде учредено срещу задължение на „Санта Марина“ АД да построи готови обекти за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Имотите се намират в гр. Созопол, разположени са в гориста местност, наречена „Света Марина“ в съседство на в.с. „Санта Марина“. Денивелацията е в посока морския бряг, което предполага за отлична гледка към залива. Районът, в който се намират имотите е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол.

Имот с идентификатор 67800.35.137 е с площ 4 564 кв.м., вид територия: Урбанизирана, НТП „За друг курортно – рекреационен обект“.

Имот с идентификатор 67800.35.138 е с площ 4 436 кв.м., вид територия: Урбанизирана, НТП „За друг курортно – рекреационен обект“.



УПИ ХХ-35010, по плана на м. „Св. Марина“, гр. Созопол, представлява незастроен, ограден парцел, за който е налична виза за проектиране с параметри: плътност на застрояване: 30 %, Кинт – 1,0; минимално озеленена площ – 50 %, кота корниз – 10 м.; която виза на основание чл. 140, ал. 1, чл. 134, ал. 6 от ЗУТ важи за изготвяне на проект за сгради за отдих и курорт.

С оглед спазване изискването на чл. 15 от Закона за устройство на Черноморското крайбрежие, в периода 15 май – 1 октомври в ПИ 67800.35.137 и ПИ 67800.35.138 не могат да бъдат извършвани строителни и монтажни работи. Такива дейности могат да бъдат извършвани през останалата част от годината, при наличие на подходящи метеорологични условия.

В тази връзка, като се има предвид от една страна значителната площ на имотите, а именно 9000 кв.м., а от друга страна – ограничения времеви период в годината, през който е допустимо извършването на строителни и монтажни работи, строителството в притежаваните от дружеството имоти следва да се извърши на няколко етапа. За тази цел Съвета на директорите предлага, в случай на одобрение от страна на общото събрание, в период до пет години от одобрението, да бъдат сключвани отделни договори със „Санта Марина“ АД за учредяване на право на строеж в ПИ 67800.35.137 и ПИ 67800.35.138 съобразно изпълнените към съответния момент условия за започване на строителството, а именно: одобрени инвестиционни проекти, влязло в сила разрешително за строеж и наличие на главен изпълнител. Предложението на Съвета на директорите е договорите със „Санта Марина“ АД да бъдат сключени съгласно посоченото в оценителския доклад на „Файнанс Консулт“ ЕООД, а именно срещу обезщетение в размер не по-малко от 24% от надземното РЗП, което бъде постигнато в имотите. Точният размер на обезщетението, изразен в кв.м. РЗП, ще бъде определен към момента на окончателното площообразуване за съответния обект.

## **2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА, СЪГЛАСНО ЗППЦК**

В чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е посочена стойността на сделката, която следва да се вземе предвид при преценка дали дадена сделка ще премине посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове.

Предложените за сключване сделки по вид могат да се отнесат към сделките, чрез които публичното дружество прехвърля определено имущество/активи, а именно прехвърля се правото на строеж в собствени на дружеството имоти. Предложената сделка включва няколко правомощия на бъдещия й носител („Санта Марина“ АД), които са елементи на правото на строеж, а именно:

- право да се строи в чужд имот;
- право да се придобие изключително право на собственост върху построеното;
- право да се използва чуждата земя (квазивладеене);
- право на разпореждане с построеното.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК при сделки, в резултат, на които се прехвърля определено имущество, стойността му се определя, като по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от независимия оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" от ЗППЦК.

### **СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

На 05.02.2024 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ придоби имоти с идентификатор 67800.35.137 и идентификатор 67800.35.138, като балансовата им стойност съгласно финансовия отчет на дружеството към 31.03.2024 г. е в размер на 4 273 хил. лв. Пазарната стойност на имотите, определена от независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД, преди придобиването им от страна на дружеството, е в размер на 4 383 100 лв. или стойността на сделката, съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е 4 383 100 лв.

Съгласно оценителския доклад на „Файнанс Консулт“ ЕООД крайната пазарна стойност на пазарен процент обезщетение срещу отстъпено право на строеж за УПИ ХХ-35010, с площ 9 000 кв.м., съответстващ на поземлен имот с идентификатор 67800.35.137, с площ 4 564 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 67800.35.138, с площ 4 436 кв.м., находящи в м. „Св. Марина“, гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас, е на обща стойност, със закръгление 24 % от надземното РЗП.

**Балансова стойност на имотите, за които се предлага да бъде учредено право на строеж към 31.03.2024 г. в лв.**

Таблица 1

Имот	Балансова стойност/хил. лв.
ПИ 67800.35.137	2 167
ПИ 67800.35.138	2 106
<b>Общо имоти</b>	<b>4 273</b>

Тъй като в предлаганите сделки участват заинтересовани лица (подробни данни, за които са посочени по-долу), то приложим към сделката ще бъде прагът, посочен в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, а именно два процента от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Последният одитиран финансов отчет на дружеството е годишния финансов отчет за 2023 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 31.03.2024 г.

Таблица 2

Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2023 г.	хил. лв. 143 531
Праг от два процента	2 871
Сума на активите, съгласно финансов отчет към 31.03.2024 г.	148 127
Праг от два процента	2 963

Предвид горепосоченото и в съответствие с чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ от ЗППЦК прага при преминаване, на който следва да се поиска предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите за сключване на сделки в резултат, на които ще прехвърля определено имущество/активи, а именно сделки, в резултат на които ще се прехвърли правото на строеж в собствени на дружеството имоти, съгласно чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1 от ЗППЦК, е 2 871 хил. лв.

Определената съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК пазарна стойност на имотите от 4 383 100 лв., респ. баласновата им стойност от 4 273 хил. лв., преминава определения праг.

Насрещната страна по сделките „Санта Марина“ АД е заинтересовано лице, тъй като се явява свързано лице съгласно § 1, т. 13, б. „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК с г-н Марио Захариев, който от своя страна притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху публичното дружество.

Доколкото стойността на имуществото, което ще е предмет на сделки преминава определения съгласно чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ от ЗППЦК праг, за сключването им е необходимо предварително овластяване от страна на общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

### **3. СТРАНИ ПО СДЕЛКИТЕ – ИМЕНАТА, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЯТА НА ЛИЦАТА, КОИТО СА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК, ПРИЧИНИТЕ, ПОРАДИ КОИТО ТЕ СА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА И ЕСТЕСТВОТО НА ИНТЕРЕСА ИМ ОТ СДЕЛКИТЕ**

Страни по сделките са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – учредител на правото на строеж (суперфициант) и „Санта Марина“ АД – приобретател на правото на строеж (суперфициар) по отношение на недвижимите имоти в гр. Созопол посочени по-горе.

Заинтересовани лица по сделките, за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да бъде овластен се явяват:

**3.1. Марио Захариев Захариев**, тъй като упражнява непряк контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, както следва:

3.1.1. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 70,81% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД притежава 36,08% от капитала на „ФП Инвест“ АД, а „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава 63,92% от капитала на „ФП Инвест“ АД, като „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД са акционери във „ФП Инвест“ АД, притежаващ 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко 30,46% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

3.1.2. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание на „Санта Марина“ АД.

3.1.3. Марио Захариев Захариев притежава пряко 23,90% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.1.4. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

3.1.5. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Санта Марина“ АД.

*Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, които дружества контролира непряко.*

**3.2. Анна Петрова Захариева**, тъй като:

3.2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „Санта Марина“ АД.

3.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

3.2.3. Член е на Съвета на директорите на „Санта Марина“ АД.

*Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, в които дружества има пряко и непряко участие.*

**3.3. Милена Марио Захариева**, тъй като:

3.3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „Санта Марина“ АД.

3.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

*Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, в които дружества има пряко и непряко участие.*

**3.4. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД**, тъй като: 3.4.1. Притежава пряко 30,46% или над 25% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.4.2. Притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

*Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, в които дружества има пряко участие.*

Съгласно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК акционерите, които се явяват заинтересовани лица, нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите.

При определяне на кворума за вземане на решението се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

Съгласно чл. 114а, ал. 5 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК акционери, които нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите са

Марио Захариев Захариев, Анна Петрова Захариева, Милена Марио Захариева и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

#### **4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКИТЕ**

Пазарната оценка на на пазарен процент обезщетение срещу отстъпено право на строеж за УПИ ХХ-35010, с площ 9 000 кв.м., съответстващ на поземлен имот с идентификатор 67800.35.137, с площ 4 564 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 67800.35.138, с площ 4 436 кв.м., находящи в м. „Св. Марина“, гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас, е изготвена от „Файнанс Консулт“ ООД.

Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицирания оценител Яна Сергеева Данаилова (сертификат от КНОБ 100102050/22.08.2011 г.). Заключение на оценителя е, че крайната пазарна стойност на пазарен процент обезщетение срещу отстъпено право на строеж за УПИ ХХ-35010, с площ 9 000 кв.м., съответстващ на поземлен имот с идентификатор 67800.35.137, с площ 4 564 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 67800.35.138, с площ 4 436 кв.м., находящи в м. „Св. Марина“, гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас, е в размер на 24% от надземното РЗП, което бъде постигнато в конкретните имоти.

#### **5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА**

##### **5.1. Инвестиционните цели на дружеството.**

- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти и парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;
- Осигуряване на доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- Реализация на печалба от разликата в стойността на имотите на базата при придобиването и при евентуалната им продажба;
- Реализация на устойчиви доходи от управлението на придобитите имоти;
- Осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

##### **5.2. Инвестиционна политика на дружеството и имотите, за които се изисква овластяване на СД от ОСА**

Първоначалният портфейл на дружеството се формира от покупката на недвижими имоти – земя, право на строеж и сгради, с цел изграждане на жилищни сгради в курортни комплекси, хотели, апартаментни къщи/apartment houses (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване), търговски площи и др.

Посочените по-горе инвестиционни цели на дружеството включват реализация на доходи от управлението на придобитите имоти, като „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ запазва собствеността върху недвижимите имоти и в случай, че прецени като изгодно за дружеството и неговите акционери е възможно реализирането на доход и от продажбата на гореописаните имоти.

##### **5.3. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери**

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях, като изхожда от основния принцип – гарантиране интереса на акционерите и реализиране на печалба при управление на риска за акционерите на дружеството.

Имоти ПИ 67800.35.137 и ПИ 67800.35.138 се намират в съседство с в.с. Санта Марина, в което основен инвеститор е „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Комплексът е многократно награждаван от български и международни организации като ваканционно селище № 1 от FIABCI с Prix d'Excellence, БХРА, Homes Overseas и др. Обявен е за „Най-добър морски проект“, за „Ваканционен комплекс на годината“ в конкурса „Сграда на годината 2006“ и др. и е предпочитано място, както за ваканция, така и за основно място за живот на много българи и граждани от трети страни. Развитието на в.с. Санта Марина започва през 2005 г. и в 19-та си годишна ваканционното селище включва над 1500 апартамента, разположени на площ от почти 145 000 кв.м.

След закупуване на имоти ПИ 67800.35.137 и ПИ 67800.35.138 в началото на 2024 г., Съвета на директорите на дружеството предприе действия за проучване на възможностите за реализация на инвестиционни решения в придобитите активи. Считаме, че чрез сключване на договори за учредяване право на строеж срещу процент обезщетение от постигнатото РЗП, от една страна дружеството няма да бъде натоварено с финансиране реализацията на бъдещото строителство, а от друга страна ще реализира приходи при последващата продажба на придобитите недвижими имоти, които приходи ще надхвърлят средствата вложени за закупуване на посочените имоти.

#### **6. ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СПАЗВАНЕ НА ЗАБРАНАТА ПО ЧЛ. 114а, ал. 2 ОТ ЗППЦК**

Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, а именно заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад, Дружеството уведомява, че при изготвянето на мотивирания доклад не са идентифицирани заинтересовани членове, за които да е налице забрана за участие в изготвянето на мотивирания доклад.

#### **Членове на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:**

1. Кристина Димитрова Петрова
2. Иванка Христоскова Ангелова
3. Светла Димитрова Ангелова



The image shows three handwritten signatures, each written on a horizontal line. The signatures are in dark ink and appear to be cursive or semi-cursive. The first signature is the most legible, followed by the second, and the third is the most stylized and difficult to read.



FINANCE CONSULT

***Пазарна оценка на пазарен процент обезщетение срещу отстъпено право на строеж за УПИ ХХ-35010, с площ 9 000 кв.м., съответстващ на поземлен имот с идентификатор 67800.35.137, с площ 4 564 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 67800.35.138, с площ 4 436 кв.м., находящи в м. „Св. Марина“, гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас***

Оценителски доклад

2024 г.

Георги Горанов  
Управител  
Тел.: +359 882 042 604  
Имейл: goranov@financeconsult.bg

Файнанс консулт  
www.financeconsult.bg  
Тел.: +359 882 042 604  
Имейл: office@financeconsult.bg



## СЪДЪРЖАНИЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ .....	3
II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА.....	5
III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ.....	6
IV. ПЛОЩ НА ИМОТА.....	6
V. ГРАНИЦИ НА ИМОТА .....	6
VI. ОЦЕНКА.....	6
VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ .....	8
VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	11





## FINANCE CONSULT

### I. ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с изискванията на действащата в страната нормативна уредба, пазарната оценка е извършена от оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 100102050 от 22.08.2011 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Независимият оценител, на основание, чл. 21 от ЗНО, декларира, че:

- Не е свързано лице с Възложителя по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК;
- Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК;
- Той, или свързано с него лице, по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК, няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- Към момента на извършване на оценката, няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

Настоящият доклад е предмет на търговска тайна и не следва да бъде размножаван, предоставян на трети лица или използван за каквито и да било други цели, без писменото съгласие на собственика и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена като са спазени изискванията на нормативната уредба и са ползвани редица информационни и методически документи, по важните от които са:

- Закон за собствеността;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК);
- Наредба за анализите на правното състояние и

приватизационните оценки (НАПСПО);

- Закон за общинската собственост (ЗОС);
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за устройство на територията (ЗУТ) и свързаните с него наредби;
- БДС 163 - 86 - Площи и обеми на сгради;
- Стандарти за бизнес оценяване обн., ДВ, бр. 57 от 11.06.2002 г.;
- Европейски стандарти за оценяване и Български стандарти за оценяване.

#### 1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Използвани са предоставените от Възложителя:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 40, т. I, рег. № 375, д. № 34 от 2024г.
- Скица № 15-179657-22.02.2024г. на поземлен имот с идентификатор 67800.35.137
- Скица № 15-179662-22.02.2024г. на поземлен имот с идентификатор 67800.35.138
- Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № 4656/12.12.2023г.
- Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № 4405/12.12.2023г.
- Виза/Скица № 52 от 05.08.2019г. на УПИ ХХ-35010, по плана на м. „Св. Марина“, гр. Созопол

#### 1.2. ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

- Курс „Оценители на недвижими имоти“ ВИАС и Курс „Оценка на недвижими имоти“ КНОБ;
- „Недвижима собственост“ Ц. Даковски;
- Курс „Оценители на недвижими имоти“ – МТРС;



## FINANCE CONSULT

- Официални издания на МРРБ, информационни бюлетини;
- „Оценка на недвижимо имущество“ – проф. Алън Милингтън
- Български стандарти за оценяване, 2018 г.;
- <http://imoti.bg> ; [imoti.net](http://imoti.net); [imoti.info](http://imoti.info).

### 1.3. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

Лв. - Лева - парична единица на Р. България.  
EUR- Европейска единна парична единица.  
м.- Метър.  
м2- Квадратен метър.

### 1.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ  
ЕИК 131457471  
ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК:  
201695368, чрез сертифициран оценител – Яна Данаилова  
ПРЕДМЕТ: оценка на пазарен процент обезщетение срещу  
отстъпено право на строеж

### 1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

<b>Пазарен процент обезщетение срещу отстъпено право на строеж за УПИ ХХ-35010, с площ 9 000 кв.м., съответстващ на поземлен имот с идентификатор 67800.35.137, с площ 4 564 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 67800.35.138, с площ 4 436 кв.м., находящи в м. „Св. Марина“, гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас</b>	
ОБЕКТ	УПИ ХХ-35010, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 67800.35.137 и поземлен имот с идентификатор 67800.35.138

РАЙОН	общ. Созопол, обл. Бургас
АДРЕС НА ОБЕКТА	м. „Св. Марина“, гр. Созопол
СОБСТВЕНОСТ	Частна
АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	Нотариален акт за покупко-продажба на недвижимо имущество № 40, т. I, рег. № 375, д. № 34 от 2024г.
ПЛОЩ	9 000 кв.м. ПИ 67800.35.137, с площ 4 564 кв.м. ПИ 67800,35,138, с площ 4 436 кв.м.
ИДЕАЛНИ ЧАСТИ	100 %

УПИ ХХ-35010, по плана на м. „Св. Марина“, гр. Созопол, представлява незастроен, ограден парцел, за който е налична виза за проектиране (Виза/Скица № 52 от 05.08.2019г. на УПИ ХХ-35010, по плана на м. „Св. Марина“, гр. Созопол) с параметри: плътност на застрояване: 330 %, Кинт – 1,0; минимално озеленена площ – 50 %, Кота корниз – 10 м.; която виза на основание чл. 140, ал. 1, ял. 134, ал. 6 от ЗУТ важи за изготвяне на проект за сгради за отдих и курорт. В непосредствена близост до парцелите е застроено с ваканционни имоти.

Съгласно справка в КАИС:

**Поземлен имот 67800.35.137**, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, м. СВ. МАРИНА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 4564 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-02-1892/01.11.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС

**Поземлен имот 67800.35.138**, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, м. СВ. МАРИНА, вид собств. Частна,



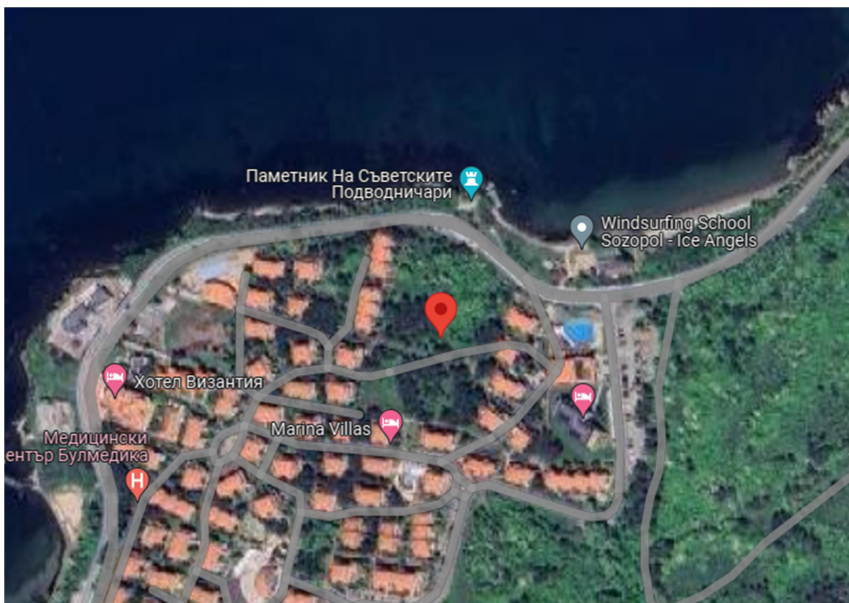
## FINANCE CONSULT

вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 4436 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-02-1892/01.11.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС

### II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на обекта, предмет на оценка, както следва:

м. „Св. Марина“, гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас



#### Местоположение

Намира се на около 150 км от гр. Варна, на 30 км от Бургас, на 50 км от Поморие и на 70 км от Свети Влас.

Рибарското градче Созопол, разположено в прегръдките на два чудесни плажа, от дълго време е любимо място за лятна почивка на българската артистична общност. Тълпата на туристите се смесва с местните жители по улиците на стария и новия град, формирайки неповторимата космополитна атмосфера на Созопол.

#### Туризм

Южно от Созопол могат да се наблюдават многобройни формации, които наподобяват фиорди: високият скалист бряг е "нарязан" от вълните. На това място има и много усамотени пещери. Около 20 км. на юг от Созопол се намира устието на река Ропотамо, където се намират два природни резервата – Водна лилия и Вельов вир. Оттук минава и Via Pontica – пътят за миграция на птиците, когато отлитат на юг. Всяка година в края на лятото хиляди щъркели, пеликани и над 30 вида птици се събират тук преди да се отправят към бреговете на Африка.

В района на Созопол има безброй места за риболов, които са в състояние да заинтригуват и най-добрите професионалисти. Предлагат се индивидуални риболовни програми в радиус до 15 км и 3 морски мили. Можете да ловите от лодка, от скалистия бряг или под вода, морска или сладководна, дънна или пасажна риба.

Условията за уиндсърфинг в района на Созопол са много добри. В Созополския залив се провежда и една от националните регати ежегодно. В този залив, около къмпингите Черноморец, Градина и Златна рибка са и най-добрите места за сърфисти. Има добре уредени сърф-училища и сърфове под наем.

Всички водни спортове можете да практикувате по индивидуални програми или според предложеното на всеки



### III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ

3.1. **СОБСТВЕНОСТ**: констатиран е Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 40, т. I, рег. № 375, д. № 34 от 2024г.

3.2. **РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ**: няма данни за постъпили реституционни претенции за имота от бивши собственици; няма данни за учредени договорни и законни ипотечи или вписани възбрани; няма висящи съдебни или изпълнителни производства.

\* Направено с допускане, че правоприемството на имуществото е изяснено и няма спорни въпроси, свързани с него.

### IV. ПЛОЩ НА ИМОТА

- Поземлен имот с идентификатор 67800.35.137, с площ 4 564 кв.м.
- Поземлен имот с идентификатор 67800.35.138, с площ 4 436 кв.м.
- Образуващи УПИ ХХ-35010, м. „Св.Марина“, с площ 9 000 кв.м.

### V. ГРАНИЦИ НА ИМОТА

- Поземлен имот с идентификатор 67800.35.137, при граници: 67800.35.74, 67800.35.110, 67800.35.138, 67800.35.11
- Поземлен имот с идентификатор 67800.35.138, при граници: 67800.35.110, 67800.35.167, 67800.35.168, 67800.35.11, 67800.35.137

## VI. ОЦЕНКА

### 6.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за пазарен процент обезщетение срещу отстъпено право на строеж и да подпомогне възложителя при вземане на управленско решение за имота. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.

### 6.2. ВИД НА ОЦЕНКАТА

Извършената оценка е ограничена. За да подкрепи заключението за стойността, оценителят е извършил само ограничени процедури по събиране и анализиране на информацията.

### 6.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ

В настоящата разработка са приложени Български Стандарти за Оценяване, 2018 г., задължителни за прилагане в страната от 01.06.2018 г., съгласно Закона за независимите оценители /ЗНО/, приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март в гр. Шумен.

- „Стойност“ за целите на оценяването на обекти/активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

- „Пазарна стойност“ -отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания



## FINANCE CONSULT

обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар

- **Недвижими имоти** - в БСО под понятието „недвижим и имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.
- **Поземлен имот** - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.
- **Урегулиран поземлен имот** - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.
- **Право на строеж** - Правото на строеж е ограничено вещно право, по силата на което едно лице може да построи сграда върху чужда земя и да стане изключителен собственик на постройката. В някои актове се нарича още „суперфиция“. По начало собственикът на терена е собственик и на всичко построено върху него, освен ако не е уговорено друго. Това „друго“ е правото на строеж. Именно то нарушава придобиването по приращение.

### 6.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 22.04.2024г.

### 6.5. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

В случай, че не настъпят непредвидени събития, тя е валидна в срок от шест месеца. Предвид динамиката на факторите, след този срок е необходимо актуализиране, съобразно настъпилите промени.

### 6.6. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия, допускания и декларации:

- Оценителят, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели;
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна;
- Оценката е изготвена от името на ОЦЕНИТЕЛЯ и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Оценителят декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станало му известно при изготвянето на този доклад.
- По отношение на вещно-правния статут на обекта, оценката се базира изцяло на предоставените, от Възложителя,





## FINANCE CONSULT

документи;

- Отговорността на оценителя е ограничена до правилното използване и интерпретиране на представените изходни данни и документи;
- Оценителят не поема ангажимент за промяна на решаващи пазарни фактори, като валутни курсове и други.

*Забележка: Оценителят не носи отговорност за предоставена информация с невярно съдържание, макар да е положил всички възможни усилия за нейното проверяване и сравняване.*

### 6.7. ДОПУСКАНИЯ ПРИ ОЦЕНКАТА

При изготвяне на доклада са направени допускания че:

- Получената изходна информация е пълна и вярна;
- Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим;
- Купувачът ще заплати за предлаганото имущество не повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и степен на използваемост.

### 6.8. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Използван е:

- Метод на посредственото сравнение;

### 6.9. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

Определено е ценовото поле и е направено предложение за пазарната стойност на имота.

### 6.10. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД

**Първият етап** е събиране на информация за действителното състояние и възможностите за експлоатация на недвижимия имот. Експертът е извършил оглед на обекта. Проучени са данни за района и населеното място.

**Вторият етап** включва анализ на събраната информация. Въз основа на информацията, анализа и извършения оглед, оценителят пристъпи към оценката.

## VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Приложена е Таблица, в която са разгледани 3 броя оферти на предлагани имоти за обезщетение в близките месеци. Извършени са корекции по отношение на местоположение и вид на имота, и са въведени тежестни коефициенти за определяне на пазарна стойност на имота.

Методът се основава на Принципа на замяната и Принципа на търсене и предлагане. Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната стойност на имот, чрез анализиране на реални пазарни оферти на други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки и/или реални оферти в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната пазарна стойност на имота. При подхода се използват съществуващите данни за оферти/обяви за цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот. При ползване на тези източници офертната стойност на всеки аналог се сконтира с процент по преценка на оценителя, но не по-малко от 5% преди да бъде въведена в Таблицата на оценка. По този начин Оценителят използвайки информацията от базата данни ги комбинира със



## FINANCE CONSULT

специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си, и единствената крайна цел е определянето на пазарна стойност на имота. От направените проучвания за района, може да се направят следните изводи:

- Съществува ограничено предлагане на поземлени имоти в регулация с различни размери по площ, с предназначение основно за строителство на ваканционни имоти.

- Инж. Инфраструктура и елементи на КОО: ДА
- Електрификация: в близост
- Водопровод: сервитут в близост
- Канализация: сервитут в близост
- Топлофикация: -
- Телефонизация и/или друга кабелна мрежа: в близост
- Улична/пътна мрежа: ДА
- Достъп до имотите: Асфалтов път
- Градоустройство, регулационен и кадастрален статут: ПУП-ПРЗ и КК
- Промяна на предназначението: Възможна
- Транспортна достъпност: ДОБРА



## FINANCE CONSULT

Аналог	Източник	Размер (м <sup>2</sup> )	Обезщетение	Коректив за Офертност	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Общ Коректив за несъответствие	Коригиран процент на обезщетение	Обосновка на приложените коефициенти
Продава ПАРЦЕЛ, област Бургас, гр. Созопол, Регулация: ДА, Ток: ДА, Вода: ДА, Местоположение: Поземлен имот, в местн. 'Буджака' на земл. гр.Созопол. Парцелът се намира на 2 км южно от града, на 500метра над Райския залив и е с великолепна панорама към Морския бряг. Имотът граничи с вече изградени ваканционни и хотелски комплекси. Характеристки: Парцелът е урегулиран, с площ от 4227кв.м. Почти правоъгълна форма с размери 28x15м. Комуникации в близост. Черен път. Има одобрен ПУП за 'Вилни сгради за собствени нужди'. Пл. - 20%. Кинт.= 0,8, Н- 7,00м. За имота има одобрен идеен проект за строителство на две сгради, с РЗП - 1623кв.м за първата и 1901,25кв.м за втората, на четири етажа, от които един полусутерен. Изградените вече, действащи луксозни комплекси, както и кристално чистата вода на близките плажове са изключително подходящи за изграждане на луксозни вилни сгради. Предимства: Най-големия урегулиран парцел, непродан в местн.'Буджака'.Лесен достъп, близки комуникации, изгодна инвестиция. Опция за строителство с/шу обезщетение 35% за собств.	оферта / обява	4 227	35%	0,90	1,00	0,90	0,85	24,10%	Направени са корекции за ползване на оферта, близко местоположение, по-малка площ на аналога, несъответствие за предназначение, устройствени показатели, възможно реализируемо застрояване и наличен одобрен идеен проект.
Продава ПАРЦЕЛ, област Бургас, гр. Ахелой, Регулация: ДА, Ток: ДА, Вода: ДА, Цената важи при сделка до 20.06.2024г. Без комисионна от купувача. Строителство - веднага! С Разрешение за строеж! Възможно обезщетение -15% при строителство на сграда и 25% при строителство на къщи. Лечебна кал и поморийска луга. Парцел на 2км. от Равда близо до Ахелой, след надлеза.На 2 км.от плажа. Имотът попада в зона за 'вилен отдиш' без замърсяващи производства според новия Общ Устройствен План на Община Поморие. Подходящ за Рехабилитационен център, Жилищен комплекс, Магазинен колекс, Атрактивно заведение, Мотел, Общинско строителство, Хоспис, Еко -селище, Еднофамилни къщи, Редови къщи, Ранчо, Ферма, Бензиностанция, Авто сервиз, Промислени складове, Клиника, Санаториум, Пансионат, Общински проекти, Зелено училище, Общински проекти във връзка със социални услуги, и др. Електропровод - на 10м от западната граница на имота. Новоизграден водопровод - на 120 м. Виза за 7200 кв.м РЗП, при показатели-Кинт- 1,2 и Плътност - 50%. Разрешение за Строеж на Гараж от 50 кв.м за ТИР - паркинг с открит Протокол за Строителна линия.	оферта / обява	6 000	25%	0,90	1,05	0,95	1,05	23,57%	Направени са корекции за ползване на оферта, по-добро местоположение, по-малка площ на аналога, несъответствие за предназначение, устройствени показатели, възможно реализируемо застрояване.
Продава ПАРЦЕЛ, област Бургас, гр. Приморско, местност 'Нови ниви', Регулация: ДА, ПИ от 10539кв.м,което се състои от 10 УПИТА с обща площ от 5455кв.,заедно с площ от 4015кв.м. горски фонд и площ за обслужваща улица 1069кв.м.в местност 'Нови ниви'с лица на пътят Приморско-с.Ясна поляна.Имотът е в непосредствена близост предстоящо за изграждане голф игрище и до Летището. Показателите са : Плътност на застрояване 30%,кинт 1,2,Кота корниз 10 м.,при 50% озеленяване. Парцелите са подходящи за строителство на комплекс от редови къщи, за лятно или целогодишно ползване, със собствен двор и общ басейн, детска и спортна площадка.Ток и вода в съседство. Цената е 27 Е/кв.м.или за обезщетение в размер на 30 %.	оферта / обява	5 455	30%	0,90	1,00	0,90	1,00	24,30%	Направени са корекции за ползване на оферта, по-добро местоположение, по-малка площ на аналога, несъответствие за предназначение, устройствени показатели, възможно реализируемо застрояване.
Площ на земята, кв.м.		9 000							
Плътност на застрояване		30							
Кинт		1,0							
минимална озеленена площ		50							
Кота корниз		10 м.							
Максимална разгърната площ, кв. м.		9 000							
Пазарният процент за обезщетение		24,00%							

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че пазарният процент обезщетение срещу отстъпено право на строеж на оценявания имот, към датата на настоящия доклад по Метода на пазарните аналози възлиза на стойност:

**24,00 % от надземното РЗП**

**(Двадесет и четири процента от надземната разгърната застроен площ)**





## VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

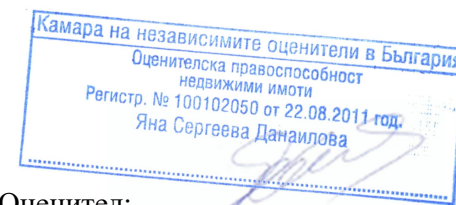
С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че крайната пазарна стойност на пазарен процент обезщетение срещу отстъпено право на строеж за УПИ ХХ-35010, с площ 9 000 кв.м., съответстващ на поземлен имот с идентификатор 67800.35.137, с площ 4 564 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 67800.35.138, с площ 4 436 кв.м., находящи в м. „Св. Марина“, гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас, както следва:

**На обща стойност, със закръгление:**

**24,00 % от надземното РЗП**

**(Двадесет и четири процента от надземната разгъната застроен площ)**

- Оценителският доклад е изготвен на 11 страници



Оценител: .....

/Яна Данаилова/

*Не сме проучвали правото на собственост или задълженията по отношение на оценяваната собственост, и по тези въпроси не се поема никаква отговорност.*

*Отбелязваме, че може да има различия между очакваните и действителните финансови данни в бъдеще.*

*Настоящата оценка представлява обоснована преценка на пазарната стойност към датата на оценката и стойността във всеки друг момент в бъдещето може да бъде по-висока или по-ниска, под въздействие на обкръжаващата среда на дружеството, и поради неизменно променящите се условия за бизнес.*

*Пазарната стойност, представена в настоящия доклад, се базира на посочените предварителни условия и изложените в настоящия доклад цели.*

*Определената стойност не е валидна за други цели.*



**КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 100102050 от 22 август 2011 год.

**ЯНА СЕРГЕЕВА ДАНАИЛОВА**

родена на 27 юли 1979 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протокол № 34 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

*Важи за оценка на пазарен процент обезщетение  
срещу ОПС за УПИ ХХ-35010  
(ПИ 67800.35.137 и ПИ 67800.35.138)  
м. "Света Марина", гр. Созопол*



**Людмил Симов**

**Председател на УС на КНОБ**





а: гр. София, ул. „11 август” № 22

т: 02 926 21 21; 02 926 21 10; 0889 318 161

е: [office@impact.bg](mailto:office@impact.bg)

# ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**незастроени, съседни ПИ 67800.35.137 и ПИ 67800.35.138,  
по КК и КК на гр. Созопол, местност „Света Марина”**

Идентиф. № 2401080501

Януари 2024  
Гр. София

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	
1.1. Описание на заданието .....	
1.2. Ограничителни условия .....	
1.3. Информационни източници .....	
<b>2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ .....</b>	
2.1. Местоположение .....	
2.2. Правен статут .....	
2.3. Описание на имотите .....	
<b>3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД .....</b>	
4.1. Описание на метода .....	
4.2. Оценка на имотите .....	
<b>4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА .....</b>	

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариални актове;
2. Скици на поземлените имоти;
3. Сертификат на оценителя.



## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от определянето на пазарната стойност на съседни, незастроени недвижими имоти – ПИ 67800.35.137 с площ от 4564 кв.м и ПИ 67800.35.138 с площ от 4 464 кв.м по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр. Созопол, обл. Бургас, местност „Света Марина“.

**Възложител:** „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

**Оценител:** “ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството инж. Татяна Тотева и Маруся Стефанова - лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ (копия от сертификатите са приложени към доклада).

**Цел на оценката:** Определяне на пазарната стойност на имотите, която да послужи за покупката им.

**Приложими стандарти за оценяване:** Български стандарти за оценяване /БСО/, разработени от Камара на независимите оценители в България на ОС от 17-18/03/2018 год.;

#### Пазарна стойност

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност *не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач*, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност *водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар*.

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

**Методи на оценка:** При извършване на оценката по целесъобразност е приложен Метод на сравнителната стойност. Определянето на пазарната стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

**Дата на на оценката:** 21.01.2024г.

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

### 1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.

- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните имоти, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценяваните имоти е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО;
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

### **1.3. Информационни източници**

Оценката е изготвена на базата на предоставената изходна информация. Използваните информационни източници са следните:

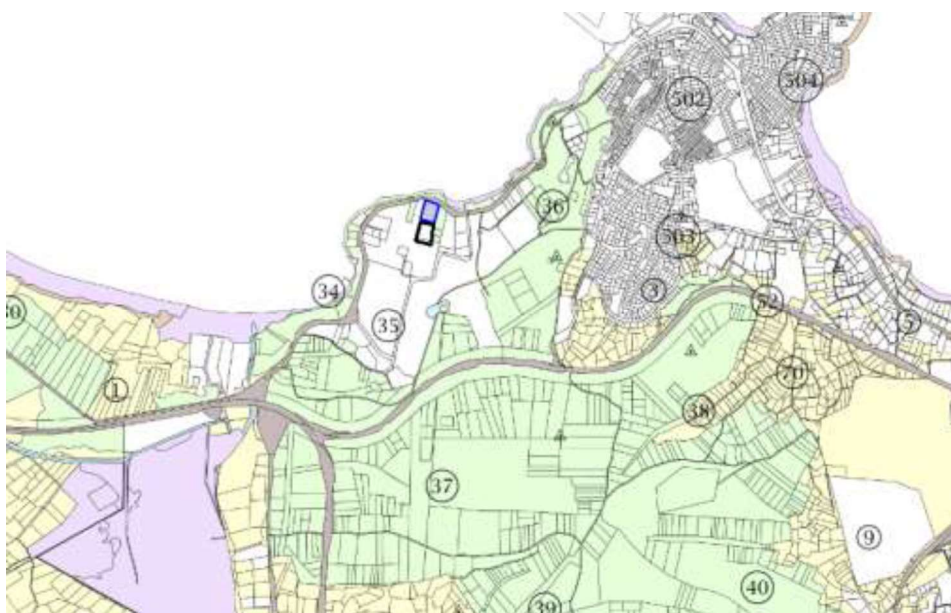
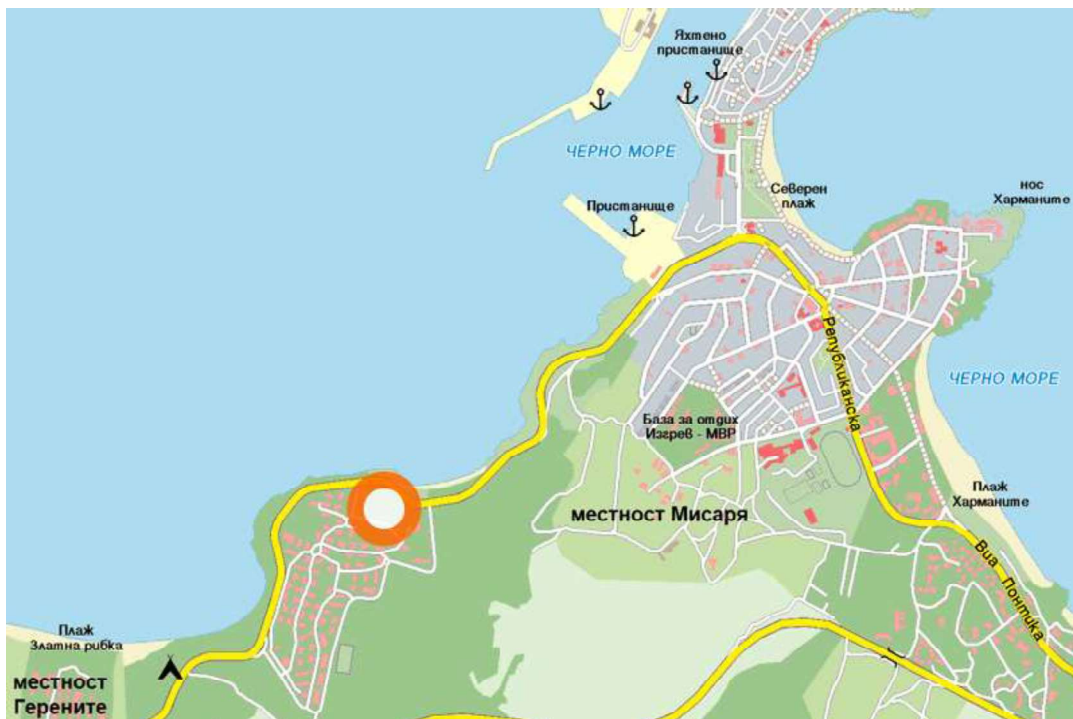
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35, том III, рег. № 3595, дело № 379 от 31.07. 2020г., вписан с вх.рег. № 8199 като Акт № 74, том 25, дело 4572/31.07.2020г.;
- Нотариален акт на недвижим имот № 348, том II, рег. № 2228, дело № 317 от 22.07. 2008г. , вписан с вх.рег. № 12005 като Акт № 64, том 32, дело 8276/.2008г.;
- Решение 21-II-1/04.07.2013 на МЗХГ, ИЗПЪЛНИТЕЛНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ, РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ ПО ГОРИТЕ-Бургас;
- Скица на поземлен имот №15-692859-31.07.2019г., издадена от СГКК-гр. Бургас за ПИТ с идентификатор 67800.35.137 с площ 4564 кв.м;
- Скица на поземлен имот №15-692865-31.07.2019г., издадена от СГКК-гр. Бургас за ПИТ с идентификатор 67800.35.138 с площ 4436 кв.м;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.



## 2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

### 2.1. Местоположение

Оценяваният недвижим имот се намира в гр.Созопол, местност „Света Марина”, разположен на около 2 км. северно от стария град, преди влизането в града. Имотът е разположен в гориста местност, наречена “Света Марина”. Денивелацията е в посока морския бряг, което предразполага за отлична гледка към залива. Районът, в който се намира оценяваният имот, е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол. В съседство на оценявания масив е разположено „Вилно селище „САНТА МАРИНА”.



## 2.2. Правен статут

Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 24, том II, рег. № 3307, дело № 177 от 08.07. 2005г. , вписан с вх.рег. № 8991 като Акт № 46, том XIII, дело 5604/08.07.2005г., ЗЛАТОМАРА ДИМИТРОВА ПОПОВА е собственик на следния недвижим имот: ”ЗАЛЕСЕНА ГОРСКА ТЕРИТОРИЯ с площ 9,00 дка, съставляваща имот № 035010 по картата на землището на гр. Созопол, ЕКАТТЕ 67800, Бургаска област, местност „Св.Марина”, при съседи по скица: имот № 035008 – залесена територия на Атанас Иванов Бойчев и др.; имот № 035009 – залесена територия на Атанас Иванов Бойчев и др.; имот № 035019 – залесена територия на н-ци на Пейчо Ангелов Карабаджаков; имот № 035018 – залесена територия на Атанас Иванов Бойчев; имот № 035013 – залесена територия на н-ци на Евдокия Янева; имот № 035011 – залесена територия на Христин Димов Коджабашев; имот № 000013 – път II клас на МРРБ – Изп. Агенция пътища.”

Съгласно Нотариален акт на недвижим имот № 348, том II, рег. № 2228, дело № 317 от 22.07. 2008г. , вписан с вх.рег. № 12005 като Акт № 64, том 32, дело 8276/2008г., ЗЛАТОМАРА ДИМИТРОВА ПОПОВА е собственик на следния недвижим имот: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в землището на гр. Созопол, община Созопол, обл. Бургаска, с идентификатор 67800.35.10 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-60/04.10.2007г. на ИД на АГКК с площ от 9001 кв.м, местността „Св. Марина”, с трайно предназначение: горска територия, с начин на трайно ползване: друг вид дървопроизводителна гора, при граници и съседи: имот №67800.35.85, имот №67800.35.11, имот №67800.35.07, имот №67800.35.13, имот №67800.35.18, имот №67800.35.74, който имот е идентичен с имот № 035010 по картата на землището на гр. Созопол, Бургаска област, местност „Света Марина”, залесена горска територия с площ от 9.0 дка, възстановена по ЗВСГЗГФ, с граници и съседи: имот № 035008 – залесена територия на Атанас Иванов Бойчев и др.; имот № 035009 – залесена територия на Атанас Иванов Бойчев и др.; имот № 035019 – залесена територия на н-ци на Пейчо Ангелов Карабаджаков; имот № 035018 – залесена територия на Атанас Иванов Бойчев; имот № 035013 – залесена територия на н-ци на Евдокия Янева; имот № 035011 – залесена територия на Христин Димов Коджабашев; имот № 000013 – път II клас на МРРБ – Изп. Агенция пътища.”

С Решение 21-II-1/04.07.2013 на МЗХГ, ИЗПЪЛНИТЕЛНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ, РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ ПО ГОРИТЕ-Бургас, се ПРОМЕНЯ ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА поземлени имоти в горски територии с обща площ 9,00 дка както следва:

1. Поземлен имот и с идентификатор 67800.35.137 в землището на гр. Созопол, община Созопол, област Бургас, с площ от 4,564 дка в местността „Света Марина”, образуван от поземлен имот с идентификатор 67800.35.10 (№03510 по предходен план), при граници и съседи: поземлени имоти по КККР с идентификатори 67800.35.74, 67800.35.110, 67800.35.138, 67800.35.11 по скица № 15-226197-15.03.2019г., издадена от Служба за геодезия, картография и кадастър, гр. Бургас, попадащ в подотдел 418:е по горскостопански план от 2017г. на Териториално поделение „Държавно горско стопанство „Бургас” в териториалния обхват на дейност на „Югоизточно държавно предприятие” ДИ гр. Сливен.



2. Поземлен имот и с идентификатор 67800.35.138 в землището на гр. Созопол, община Созопол, област Бургас, с площ от 4,436 дка в местността „Света Марина“, образуван от поземлен имот с идентификатор 67800.35.10 (№03510 по предходен план), при граници и съседи:поземлени имоти по КККР с идентификатори 67800.35.110, 67800.35.167, 67800.35.168, 67800.35.11, 67800.35.137 по скица № 15-226200-15.03.2019г., издадена от Служба го геодезия, картография и кадастър, гр. Бургас, попадащ в подотдел 418:е по горскостопански план от 2017г. на Териториално поделение „Държавно горско стопанство „Бургас“ в териториалния обхват на дейност на „Югоизточно държавно предприятие“ ДИ гр. Сливен.

Съгласно предоставената Скица на поземлен имот №15-692859-31.07.2019г., Поземлен имот с идентификатор 67800.35.137 е с площ 4564 кв.м, находящ се, находящ се в местността "Света Марина", в землището на град Созопол, Бургаска област, е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползуване: За друг но рекреационен имот.

Съгласно предоставената Скица на поземлен имот №15-692865-31.07.2019г., Поземлен имот с идентификатор 67800.35.138 е с площ 4436 кв.м, находящ се, находящ се в местността "Света Марина", в землището на град Созопол, Бургаска област, е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползуване: За друг но рекреационен имот.

### 2.3. Описание на имота

**ПИ67800.35.137: 4 564.0 кв.м**



Поземлен имот 67800.35.137, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, м. СВ. МАРИНА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 4564 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-02-1892/01.11.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС



Оценяваният поземлен имот е с трапецовидна форма, като е разположен в местност – "Света Марина". Имотът е с лице на път. Теренът е с денивелация, с наклон към пътното платно на пътя Бургас – Созопол. Имотът е до Ваканционното селище "Санта Марина". Инженерната инфраструктура е изградена в съседство.

**ПИ67800.35.138: 4 436.0 кв.м**



Поземлен имот 67800.35.138, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, м. СВ. МАРИНА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 4436 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-02-1892/01.11.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС

Оценяваният поземлен имот е с правоъгълна форма, като е разположен в местност – "Света Марина". Теренът е с денивелация, с наклон към пътното платно на пътя Бургас – Созопол. Имотът е до Ваканционното селище "Санта Марина". Инженерната инфраструктура е изградена в съседство.

***Пазарна характеристика на района:***

***Привлекателност на района:*** добра;

***Тенденции за развитие:*** добри;

***Отношение на търсене и предлагане на подобни имоти:*** балансирано;

***Тенденции в пазарните цени на имотите:*** бавно нарастващи.

## **4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ.**

### **4.1. Описание на метода**

#### *Подход на пазарните сравнения*

При подхода на пазарните сравнения се използват цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи. Методите за остойностяване в съответствие с подхода на пазарните сравнения често използват например пазарни множители, получени от набор от сравними елементи. Множителите могат да се поместват в определени диапазони, като за всеки един сравняван елемент има различен множител. Изборът на подходящия множител в рамките на диапазона изисква да бъдат взети предвид и преценени качествените и количествените фактори, специфични за оценяването.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър площ на имота. Изборът на този показател е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начина на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за аналог, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти (която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертно мнение и се приемат редица допускания).

### **4.2. Оценка на имотите**

За изготвяне на настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр.Бургас и гр.Созопол. Тъй като пряко сравнение е невъзможно поради различия в големината на имотите и местоположението им са използвани определени допускания. Поради липса на актуална информация за последните три месеца, за реализирани сделки с аналогични недвижими имоти в района, като пазарни аналози са ползвани предложени за продажба имоти.

Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. ще се намали с около 5% при реализация на пазара на недвижими имоти.

Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициенти в зависимост от статута на земята, големината и формата на отделните оценявани имоти, както и степента на изграденост на инфраструктурата.

Изчисленията на пазарната стойност на имота по Метода на пазарните аналози са показани в следната таблица:

№	<p align="center"><b>Местоположение на сравнимите имоти</b></p>	<p align="center"><b>Източник:</b></p>
1	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 579 000 EUR Коригирана на 3 януари, 2024 год. Площ: 3989 m2 Регулация: ДАУ регулиран поземлен имот, с площ от 3 989 кв.м. в местността 'Буджака'. Град Созопол, област Бургас. Имотът е на 130 метра от морето, има 24 метра лице на асфалтова улица. Има лека денивелация, правоъгълна форма, без никакви постройки върху него. Електричество и вода в близост. Имотът е подходящ за жилищно строителство. Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0.8, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра. • За жил.строителство За контакти: 0885506001 Агенция: ОМЕГА ОФИС СОЗОПОЛ <a href="http://omega-sozopol.imot.bg">http://omega-sozopol.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r165649981726847&amp;slink=a7ra61&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r165649981726847&amp;slink=a7ra61&amp;f1=1</a></p>
2	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 378 000 EUR Не се начислява ДДС Коригирана на 5 януари, 2024 год. Площ: 1890 m2 Регулация: НЕТок: НЕВода: НЕПарцел до къмпинг Каваците, с лице на основното шосе, подходящ за бизнес и друго застрояване. За контакти: 0894550679 Агенция: АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ <a href="http://arcoimoti.imot.bg">http://arcoimoti.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r164578005662856&amp;slink=a7r89n&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r164578005662856&amp;slink=a7r89n&amp;f1=1</a></p>
3	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Санта Марина 880 000 EUR Не се начислява ДДС Коригирана на 20 февруари, 2023 год. Площ: 4000 m2 Парцел на пътя за Созопол, непосредствено до Санта Марина, не е в регулация, но може да стане УПИ. • За жил.строителство За контакти: 0888612746 Агенция: ДИАКОМ <a href="http://diacom.imot.bg">http://diacom.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r165873218740849&amp;slink=a7r89n&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r165873218740849&amp;slink=a7r89n&amp;f1=1</a></p>
4	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Св.Марина 780 000 EUR Коригирана на 11 януари, 2024 год. Площ: 4080 m2 Регулация: НЕТок: НЕВода: НЕПарцел разположен на ПЪРВА ЛИНИЯ МОРЕ в местността Св. Марина точно до едноименния комплекс. Парцелът е горски фонд, но с разрешение за изважане и смяна на статут. Разположен на асфалтов път и в непосредствена близост до плаж. Оферта 17260 • За жил.строителство За контакти: 0899960550 Агенция: АСАВИЯ <a href="http://asaviabs.imot.bg">http://asaviabs.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r164690755440087&amp;slink=a7r912&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r164690755440087&amp;slink=a7r912&amp;f1=1</a></p>
5	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Буджака 256 020 EUR област Бургас, гр. Созопол, Буджака 256 020 EUR Публикувана на 15 август, 2023 год. Площ: 1506 m2 Регулация: НЕТок: НЕВода: НЕПанорамен парцел град Созопол местност Буджака, парцела се намира в близост до главен път. • За жил.строителство За контакти: 0888336000 Агенция: ИНВЕСТ БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИС-ИДЕЯ <a href="http://ibpidea.imot.bg">http://ibpidea.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r169209291626521&amp;slink=a7r9cc&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r169209291626521&amp;slink=a7r9cc&amp;f1=1</a></p>



АНА - ЛОГ №	Офертна цена (EUR.)	Коеф. за сделка	Км	Кпл	Куп	Ки	Коригирана офертна цена (EUR.)	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (eur/кв.м.)
1.	579 000	0,95	1,25	1,00	1,15	1,15	909 301	3 989	228
2.	378 000	0,95	1,10	0,95	1,15	1,15	496 281	1 890	263
3.	880 000	0,95	1,10	1,00	1,10	1,10	1 112 716	4 000	278
4.	780 000	0,95	1,10	1,00	1,10	1,05	941 441	4 080	231
5.	256 020	0,95	1,20	0,95	1,15	1,20	382 632	1 506	254
Осреднена пазарна стойност /eur./кв.м./									250,71

Имот	Площ /кв.м./	Осреднена стойност /eur./кв.м. /	Корекция за лице на път	Сравнителна стойност /EUR./	Сравнителна стойност /лв./
ПИ 67800.35.137	4564,0	250,71	1,00	€ 1 144 200	2 237 900 лв
ПИ 67800.35.138	4464,0	250,71	0,98	€ 1 096 800	2 145 200 лв
Общо:	9 000,0			<b>€ 2 241 000</b>	<b>4 383 100 лв</b>

Определена по метода на пазарните анализи, пазарната стойност на съседни, незастроени недвижими имоти – ПИ 67500.35.137 и ПИ 67800.35.138 по КККР по плана на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” към 21.01.2024 г. Общо възлиза на:

**4 383 100 лв., равняващи се на € 2 241 000**





#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на съседните, незастроени, урегулирани, поземлени имоти - ПИ 67500.35.137 и ПИ 67800.35.138 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина”, определена към 21.01.2024 г. общо възлиза на:

**4 383 100 лв., равняващи се на € 2 241 000**

**В това число:**

Имот	Площ /кв.м./	Пазарна стойност /EUR./	Пазарна стойност /лв./
ПИ 67800.35.137	4564,0	€ 1 144 200	2 237 900 лв
ПИ 67800.35.138	4464,0	€ 1 096 800	2 145 200 лв

#### Експерт-оценители:

**Изготвил:**

Инж. Татяна Тотева  
Серт. № 100100911/14.12.2009г.



**Проверил:**

Маруся Стефанова  
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



21.01.2024г.

Гр.София

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Нотариална такса по З-101

Удостоверение  
материална карта

Протокол  
Обикн. такса  
Доп. такса  
Сметка N  
Кв. N

Феодора  
ИВАНОВА  
Работи на действител.  
Р.С. БУРГАС

Република България

Вписване по ЗС-ПВ

Вх. рег. N 3302 от 08 JUL 2005

Акт N 46 том XXII дело N 5604 г.

Партидна книга, том, стр.

Такса за вписване по ЗДТ

Кв. N 03505 от 2005

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

## НОТАРИАЛЕН АКТ

за  
покупко-продажба на недвижим имот

N 204 том I рег. N 3302 дело N 147 от 2005 г.

Днес 08.07.2005 (осми юли две хиляди и пет) година, пред мен Нотариус ФЕОДОРА ИВАНОВА, вписана в регистъра на Нотариалната калъра под N 449 с район на действително Бургаски районен съд, в канцеларията си в гр. Бургас, ул. "Левски" N 7, се явява адвокат НАТАША КИРИЛОВА ТАЧЕВА - САК от гр. София, притежаваща лична карта N [blank] издадена на 21.12.2001 г. от МВР - София, ЕГН [blank] като пълномощник с нотариално заверено пълномощно рег. N 2331/01.07.2005 г. на нотариус Н. Василева рег. N 014 на Нотариалната калъра на БОЖИДАРКА ДИМИТРОВА КАЧАМАКОВА от гр. София, притежаваща лична карта N [blank] издадена на 12.07.2000 г. от МВР - София, ЕГН [blank] за качество ѝ на особен представител, назначен с определение от 19.05.2005 г. изх. N 45/2005 на СРС - БК, 85-ти състав, на представлява под тълно запрещение КАТЯ ПАСКАЛЕВА ПОПОВА от гр. София с ЕГН 0705/2005 г. на СРС - БК, 85-ти състав, от една страна; ЗЛАТОМАРА ДИМИТРОВА ПОПОВА от гр. София, притежаваща лична карта N [blank] издадена на 02.10.2000 г. от МВР - София, ЕГН [blank] и друга страна; и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт съществуващи във всички не сключват следния договор:

I. БОЖИДАРКА ДИМИТРОВА КАЧАМАКОВА, чрез пълномощника си ада. Наташа Кирилова Тачева и КАТЯ ПАСКАЛЕВА ПОПОВА чрез назначения ѝ от СРС особен представител ада. Наташа Кирилова Тачева, продават на ЗЛАТОМАРА ДИМИТРОВА ПОПОВА, собственика си 2/3 (две трети) идеални части: от следния недвижим имот: ЗАЛЕСЕНА ГОРСКА ТЕРИТОРИЯ с площ 9,930 (девет) дка, съставляваща имот N 035010 (чула, тридесет и пет, нула, десет) по картата на землището на гр. Сопотол, ЕКАТТЕ 67800, Бургаска област, местност "Са. Марина", при съседи по скица: имот N 035008 - залесена територия на Атанас Иванов Бойчев и др.; имот N 035009 - залесена територия на Атанас Иванов Бойчев; имот N 035018 - залесена територия на Атанас Иванов Бойчев; имот N 035011 - залесена територия на н-ци на Евдокия Янева Славова; имот N 035011 -



залесена територия на Христин Димов Коджабашиев; имот N 300013 - път II кл. на МРРБ - Изп. агенция пътища за сумата от 150.00 (сто и петдесет) лева общо, от които 110.00 (сто и десет) лева за продавачката Катя Паскалева Попова вносени на нейно име по банкова сметка в ТБ "ДСК" ЕАД, а останалата част от продажната цена е получена от продавачката Божидарка Димитрова Качамакова, напълно и в брой преди извършване на сделката.

Данъчната оценка на имота е 109.40 (сто и девет лева и четиридесет ст.) лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка изх. N 564 от 18.02.2005 г. на Д-я "ПМДТ", област Бургас, общ. Созопол.

II. Купувачът ЗЛАТОМАРА ДИМИТРОВА ПОПОВА заяви, че купува имота, подробно описан в пункт първи от нотариалния акт за цената, посочена в него, която е изплатила на продавачите напълно по начина посочен в пункт първи.

След като се уверих, че продавачите са собственици на продавания имот и че са изпълнили особените изисквания на закона, прочетох представения ми проект за нотариален акт и след одобрението му от страните, същият се подписа от тях и от мен Нотариус.

При съставянето на нотариалния акт бяха представени следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Решение N 22 от 14.08.2000 г. на ПК - Созопол; 2. Протокол N 122 от 02.01.2001 г. на ПК - Созопол за введ владение; 3. Скица N К05-73-16.02.2005 г.; 4. Удостоверение за наследник NN 000117:25.05.2005 г. - 2 бр.; издадени от Община Созопол и 3003/16.09.2003 г., издадено от Район "Красна поляна" - СО презарзено на 05.04.2005 г.; 5. Удостоверение за данъчна оценка изх. N 564 от 18.02.2005 г. на Д-я "ПМДТ", област Бургас, общ. Созопол; 6. Решение N 608 от 18.05.2005 г. по гр. д. N 0704/2005 г. на СРС - БК, 85-ти състав; 7. Определение от 19.05.2005 г. изх. N 49/2005 на СРС - БК, 85-ти състав; 8. Решение N 159/11.07.2002 г. по гр. д. N 206/2002 г. на СРС - БК, 7 с-в; 9. Удостоверение N НО194-00-15/10.03.2005 г. и ЧПО-04 0015/16.03.2005 г. - Столична община - Район "Красна поляна"; 10. Нотариално заверено гъ-номашно рег. N 2331N /01.07.2005 г. на Нотариус Н. Василева рег. N 014 на НК; 11. Декларация по чл. 225 от ДПК, нотариално заверена рег. N 2332/01.07.2005 г. на Нотариус Н. Василева рег. N 014 на НК - 2 броя; 12. Декларация по чл. 226 от ДПК - 2 бр.; 13. Декларация по чл. 25, ал. 6 от ЗНМС, нотариално заверена рег. N 2332/01.07.2005 г. на Нотариус Н. Василева рег. N 014 на НК; 14. Удостоверение по чл. 36 от ДПК N 18-002000/28.05.2005 г. на ТДК - София, ДП "Красна поляна"; 15. Кемпандия за вносен имотен данък - N

ПРОДАВАЧИ

КУПУВАЧ

(Божидарка Димитрова Качамакова  
чрез пълномощ. Наташа К. Тачева)

(Катя Паскалева Голова, чрез  
особ. представител адв. Наташи  
Кирилова Тачева)

(Златомара Димитрова Попова)

НОТАРИУС



Нотариална такса по ЗНот  
Удостоверяван  
материален интерес:  
.....2187,20..... лв.  
Пропорц. такса: .....50,37..... лв.  
Общи. такса: .....6,00..... лв.  
Дол. такса: ..... лв.  
Всичко: .....56,37..... лв.  
Сметка N .....2712..... от .....2008 г.  
Кв. N ..... от .....

Вписване по ЗСПВ  
Служба по вписванията 23-07 7008  
Вх. рег. N ..... 2008 г.  
Акт N ..... том ..... дело N ..... 2008 г.  
Партенален книга: том ..... стр. ....  
Такса за вписване по ЗДТ:  
.....5,00.....  
Кв. N ..... ЦКБ... от ..... 2008 г.  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
Служба  
по вписванията  
Бургас

## НОТАРИАЛЕН АКТ

за

### собственост върху недвижим имот

N .....348..... том ...II..... рег. N ...2228..... дело N .....317..... от .....2008..... г.

На 22.07.2008 (двадесет и втори юли две хиляди и осма) година, Нотариус НАДЕЖДА МАРКОВА, вписана в регистъра на Нотариалната камара под N 449, с район на действие Бургаски районен съд, в канцеларията си в гр. Бургас, ул. "Левски" N 7, на основание чл. 587, ал. 1 от ГПК, въз основа на молба от ЗЛАТОМАРА ДИМИТРОВА ПОПОВА, с постоянен адрес: гр. София, ж.к. "Разсадника Кольовица" бл. 31, вх. А, ет. 7, ап. 19, притежаваща лична карта N ..... издадена на ..... от МВР - София, ЕГН ..... чл. 44 предложени към нея писмени доказателства за собственост върху недвижим имот по наследство, възстановяване на собствеността по реда и при условията на ЗВСОЗГФ и покупко-продажба, и проект за нотариален акт, съставих този акт, с който признавам ЗЛАТОМАРА ДИМИТРОВА ПОПОВА от гр. София, с постоянен адрес: гр. София, ж.к. ..... притежаваща лична карта N ..... издадена на ..... 02.10.2000 г. от МВР - София, ..... за собственик върху следния недвижим имот:

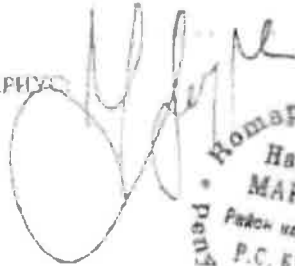
**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в землището на гр. Созопол, община Созопол, обл. Бургаска, с идентификатор 67800.35.10 (шестдесет и седем хиляди, точка, тридесет и пет, точка, десет) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 9 001 кв.м. /девет хиляди и един квадратни метра/, местността „Св.Марина“, с трайно предназначение : горска територия, с начин на трайно ползване : друг вид дървопроизводителна гора, при граници и съседи : имот N 67800.35.85 /шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, тридесет и пет, точка, осемдесет и пет/, имот N 67800.35.11 /шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, тридесет и пет, точка, единадесет/, имот N 67800.35.107 /шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, тридесет и пет, точка, сто и седем/, имот N 67800.35.13 /шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, тридесет и пет, точка, тринадесет/, имот N 67800.35.18 /шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, тридесет и пет, точка, осемнадесет/, имот N 67800.35.74 /шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, тридесет и пет, точка, седемдесет и четири/, който имот е идентичен с имот N 035010 (нула, тридесет и пет, нула, десет) по картата на землището на гр. Созопол, Бургаска област, местност "Св. Марина", залесена горска

територия с площ от 9,000 (девет) дка, възстановена по ЗВСГЗГФ, с граници и съседи: имот N 035008 (нула, тридесет и пет, нула, нула, осем) - залесена територия на Атанас Иванов Бойчев и др.; имот N 035009 (нула, тридесет и пет, нула, нула, девет) - залесена територия на Атанас Иванов Бойчев и др.; имот N 035019 (нула, тридесет и пет, нула, деветнадесет) - залесена територия на и-ци на Пейчо Ангелов Карабаджаков; имот N 035018 (нула, тридесет и пет, нула, осемнадесет) - залесена територия на Атанас Иванов Бойчев; имот N 035013 (нула, тридесет и пет, нула, тринадесет) - залесена територия на и-ци на Евдокия Янева Славова; имот N 035011 (нула, тридесет и пет, нула, единнадесет) - залесена територия на Христиан Димов Коджабашев; имот N 000013 (нула, нула, нула, нула, тринадесет) - път Ц юга на МРРБ - Изп. агенция пътища.

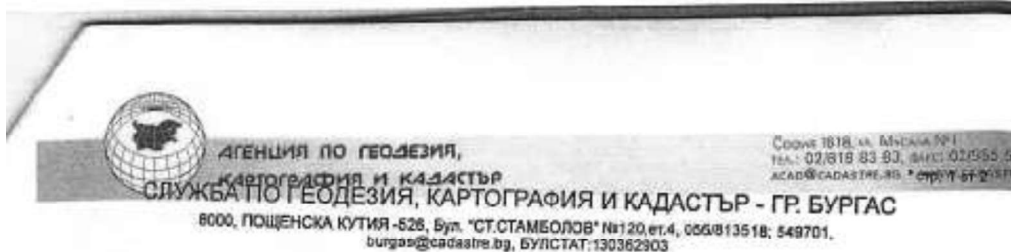
Данъчната оценка на имота е 2187.20 (две хиляди сто осемдесет и седем лева и двадесет ст.) лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка изх. N 3159 от 10.07.2008 г. на Д-я "ГИМДТ", област Бургас, общ. Созопол.

При съставянето на нотариалния акт бяха представени следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Решение N 122 от 14.08.2000 г. на ПК - Созопол; 2. Протокол N 122 от 02.01.2001 г. на ПК - Созопол за въвод във владение; 3. Удостоверения за наследници NN 000117/25.05.2005 г. - 2 бр., издадени от Община Созопол и 006278/14.07.2008 г., издадено от Район "Красна поляна" - СО; 4. Нотариален акт № 224, том II, рег. № 3307, дело № 177/2005 г. на нотариус Ф. Иванова рег. № 449 на НК, вписан в СЛВ при БРС на 08.07.2005 г. вх. рег. № 8991, акт № 46, том XXIII, дело № 5604/2005 г.; 5. Скица № 5324/20.02.2008 г. на Служба по ГКС - гр. Бургас; 5. Удостоверение за данъчна оценка изх. N 3159 от 10.07.2008 г. на Д-я "ГИМДТ", област Бургас, общ. Созопол.

НОТАРИУС

  
Нотариус № 409  
Надежда  
МАРКОВА  
Район на задължение  
Р.С. БУРГАС  
Република България

№ 14.11.2013 г., НАДЕЖДА МАРКОВА, нотариус в район РС Бургас с рег. № 409 удостоверявам верността на този препис, изготвен от Оригинал на официален (чужден) документ издаден от ЗЛАТОМАРА ДИМИТРОВА ПОПОВА, ЕГН 4708290779, АДРЕС: СОФИЯ, ул. НИКОЛА ПАВЛОВ № 307Х ОТ МВР - СОФИЯ - Присъбител  
Акто в три екземпляра: два за заверкация, пробави, поправки и други необходими за документ  
Рег. № 4934 Събрана такса.  
Съосещина - нотариус: Златина Чошанова

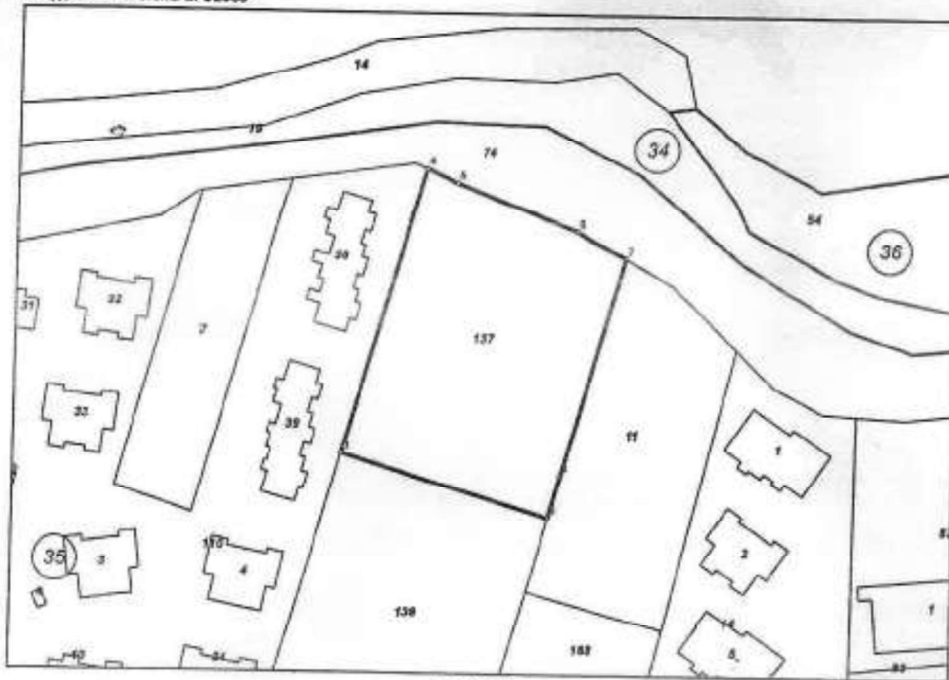


**СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ  
№ 15-692859-31.07.2019 г.**

Поземлен имот с идентификатор 67800.35.137

Гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас  
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК  
Последно изменение със заповед: КД-14-02-1892/01.11.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС  
Адрес на поземления имот: гр. Созопол, местност СВ. МАРИНА  
Площ: 4564 кв.м  
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана  
Начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен обект

Координатна система БГС2005



М 1:1500

Стар идентификатор: 67800.35.10  
Номер по предходен план: няма  
Съседи: 67800.35.74, 67800.35.110, 67800.35.138, 67800.35.11

Скица № 15-692859-31.07.2019 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-341580-30.07.2019 г.

Инж. Светла Кутлева



**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,  
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР  
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС**

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ. СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518; 549701,  
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

Сери: 1618, в. МАСА №:  
Тел: 02/818 83 83; Факс: 02/ 83 23  
ACAD@CADASTRE.BG \* WWW.CADASTRE.BG

**СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ  
№ 15-692865-31.07.2019 г.**

Поземлен имот с идентификатор **67800.35.138**

Гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас  
Пр кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г.  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**  
Последно изменение със заповед: КД-14-02-1892/01.11.2011 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС**  
Адрес на поземления имот: **местност СВ. МАРИНА**  
Площ: **4436 кв.м**  
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**  
Начин на трайно ползване: **За друг курортно-рекреационен обект**

Координатна система БГС2005



М 1:1500

Стар идентификатор: **67800.35.10**  
Номер по предходен план: няма  
Съсед: **67800.35.110, 67800.35.167, 67800.35.168, 67800.35.11, 67800.35.137**

Скица № 15-692865-31.07.2019 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-341580-30.07.2019 г.

Инж. Светла Кутлева





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100100911 от 14 декември 2009 год.

**ТАТЯНА СТАНЕВА ТОТЕВА -  
НИКОЛОВА**

родена на 16 август 1957 год. в гр. Търговище, община Търговище

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 1672 от 23.08.1993 год. от Агенцията за приватизация

  
.....  
**Людмил Симов**  
.....

Председател на УС на КНОБ