



FINANCE CONSULT

Пазарна оценка на обособени части от ваканционно селище „Санта Марина“, находящо в гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ

Оценителски доклад

април 2023 г.

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

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



Съдържание

I. ВЪВЕДЕНИЕ.....	3
II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА.....	6
III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ.....	7
IV. ПЛОЩ НА ИМОТИТЕ.....	9
V. ОЦЕНКА.....	10
VI. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ.....	12
VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ.....	13
VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	14



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 и за условията и реда за лицензиране на оценители (НАПСПОУРЛО);

- Закон за общинската собственост (ЗОС) и Правилник за прилагане 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:

- Документи за собственост
- Скица на парцела;
- Извършен оглед на място на оценяваният обект;

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;
- Официални издания на МРРБ, информационни бюлетини;
- „Оценка на недвижимо имущество” – проф. Алън Милингтън
- Български стандарти за оценяване, 2018 г.;



FINANCE CONSULT

- <http://imoti.bg> ; imoti.net; 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, представявано от Кристина Димитрова Петрова, адрес – гр. София, бул. „Черни Връх“ №51 Б.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК: 201695368, чрез сертифициран оценител – Яна Данаилова

ПРЕДМЕТ: оценка на пазарна стойност на обособени обекти:

Обект:	Подобект:	Обособена част:	Обща площ, кв.м.	Функция:
Търговски комплекс и басейн - I етап	Сграда	кота -3.70	372.00	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;
		кота ±0.00, +1.00	1,833.00	Рецепция, състояща се от хол с кьтове за сядане, спомогателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинки, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители
		кота +4.00, +5.00	715.00	Дневен-панорамен бар и летен ресторант
		кота +8.60	258.00	Покрита тераса към ресторант с открит бар (163 кв.м.) и склад (застроена площ на това ниво 258 кв.м.), разположени над кухнята на ресторанта
Търговски комплекс "Марина Плаза"	Сграда	кота ±0.00	649.93	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места
		кота +3.50	665.55	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж (застроена площ 480.73кв.м.)
		кота +7.00	399.85	Перално помещение
Търговски комплекс с басейн - II етап	Сграда	кота ±0.00	178.84	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво
		кота +3.20	300.30	Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.
		кота +6.61	135.06	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво
Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4 -III етап	Веранда	кота ±0.00	299.10	Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухня и помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)
	Сграда	кота +3.60	332.90	Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24 кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)
		кота +5.95	27.60	Техническо помещение



1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Ваканционното Селище Санта Марина се намира 424 км. източно от София и само на 34 км. южно от гр. Бургас. Само на 2 км. северно от старинния град Созопол, Санта Марина е с отлично местоположение на брега, като предлага спираща дъха гледка към морето в съчетание с много и най-разнообразна зеленина. Созопол предлага спокоен начин на живот, пълен с шикозни ресторанти, барове и вълнуващи забавления.

Селището включва 78 3- и 4-етажни вили с апартаменти с различни размери, както и широка гама от услуги и съоръжения. 70% от площта на Санта Марина от около 110 000 кв.м. е посветена на градините, парковите алеи, паркингите и обслужващите обекти.

На разположение на гостите са 5 плувни басейна, 3 детски басейна, слънчеви тераси, рецепция, 5 ресторанта, детски кът и анимационна програма на три езика, три пул бара, кафенета, различни магазини, СПА център и фризьорски салон, медицински център, 6 тенис корта и др.

Ваканционното селище „Санта Марина“ е удостоено с наградата FIABCI World Prix d'Excellence в категория „Курорти“ за 2014 г. Наградата е популярна като „Оскар за недвижими имоти“. Санта Марина е също носител на отличията „Ваканционно селище на годината“ за 2006 г. в Националния конкурс „Страда на годината“, Международна награда „Най-добър морски проект“ за 2009 г. и „Най-добър проект в България“ – Златен медал от Международния конкурс на авторитетното издание „Homes Overseas“, 2010 г., Сертификат за приоритетен инвестиционен проект клас „В“, община Созопол 2013, Проект на Годината, FIABCI Prix d'Excellence Awards 2013, Certificate of Excellence, TripAdvisor

© 2015, 2016, 2018.

- Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

- Рецепция, състояща се от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинети, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители

- Дневен-панорамен бар и летен ресторант

- Покрита тераса към ресторант с открит бар с площ от 163 кв.м. и склад, със застроена площ на това ниво 258 кв. м., разположени на кота + 8.50 над кухнята на ресторанта.

- Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места

- Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 (четиристотин и осемдесет 0,73) кв.м. разположено на кота: +3,50

- Перално помещение

- Фитнес зала, със застроена площ от 49,12, изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

- Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекс на кота +3.20. Обща площ на това ниво е 300,30 кв.м. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни



FINANCE CONSULT

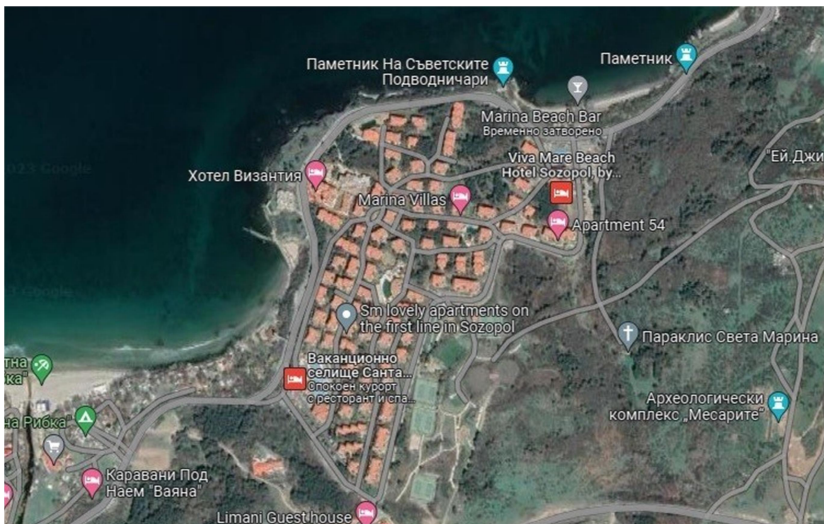
витрини за сладолед и сладкиши и др.

- Офис - помещение, със застроена площ 52,18 кв.м, изградено на трето ниво, на кота + 6.61;
- Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухням помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)
- Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24 кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)
- Техническо помещение (27,60 кв.м.)

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на обекта, предмет на оценка, както следва: м. „Санта Марина“, гр. Созопол, област Бургас



Созопол е черноморски град в област Бургас. Той е административен център на община Созопол и един от най-предпочитаните морски курорти.

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. Тъпката на туристите се смесва с местните жители по улиците на стария и новия град, формирайки неповторимата космополитна атмосфера на Созопол.

Туризмъ



FINANCE CONSULT

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 един от охраняваните плажове на Созопол.

2.2. ИКОНОМИЧЕСКА КОНЮНКТУРА

2.2.1 ТУРИЗЪМ В БЪЛГАРИЯ

Българският туризъм се възстановява с бързи темпове до предпандемични нива

Сезон Лято 2022 записва ръст от близо 20% спрямо

летния сезон на 2021 г., отчитат от Министерството на туризма.

България е една от страните в Европа с най-голям ръст и с най-голяма бързина на възстановяване на туризма спрямо предпандемичната 2019 г. Сезон Лято 2022 показва ръст от близо 20% спрямо летния сезон на 2021 г. Това съобщи заместник-министърът на туризма Ирена Георгиева, която представи анализ пред Националният съвет по туризъм.

Успешен летен сезон

Над 4,3 милиона туристи са пренощували в местата за настаняване с 10 и повече легла през летния сезон, като в тази цифра не се включват украинските граждани. Общото равнище на възстановяване на туристопотока е 93%, ако се приеме Летен сезон 2019 г. за 100%.

През изминалото лято пътуванията на българи в страната са над 2 млн., отбелязва се ръст на вътрешния туризъм от 7% спрямо 2021 г. Входящият туризъм също се възстановява - общият брой регистрации на чуждестранни туристи е над 2 млн. без настанените украински граждани. Увеличението спрямо 2021 г. в абсолютни цифри е над 500 хил., каза Георгиева, цитирана от пресцентъра на туристическото министерство.

„Въпреки това, най-рано през 2025 г. очакваме входящият туризъм да достигне равнището на Летен сезон 2019, като един от факторите е войната в Украйна“, посочи заместник-министърът.

За периода май-септември 2022 година 697 хил. румънски туристи са избрали България за своята почивка и това им отрежда първото място, следвани от Полша и



FINANCE CONSULT

Германия. Останалите важни за България пазари са Обединеното кралство, Чехия, Израел и др.

Вътрешният пазар остава водещ за зимните ни курорти

По време на срещата заместник-министър Георгиева представи и очакванията за зимен сезон 2022/2023, които на този етап са оптимистични. Прогнозата е, че отново вътрешният пазар ще е водещ за зимните ни курорти. Традиционно българските туристи извършват около 1 млн. пътувания с отсядане в местата за настаняване с 10 и повече легла за сезона. Очакванията са, че ще продължи възстановяването на входящия туризъм, като интерес има от пазарите на Великобритания, Румъния, Израел, Северна Македония, Сърбия и Гърция.

Източник: Българският туризъм се възстановява с бързи темпове до предпандемични нива

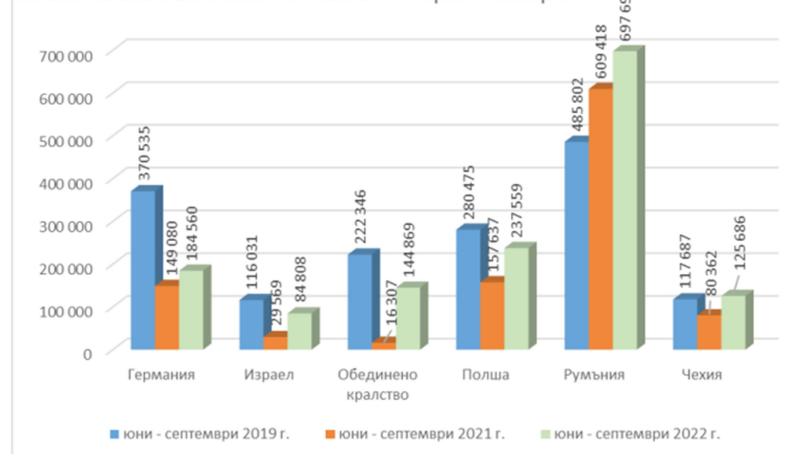
2.2.2. ОКОНЧАТЕЛНИ ДАННИ ЗА ЛЕТЕН СЕЗОН 2022 г.

По окончателни данни на НСИ общият брой регистрации на туристи в местата за настаняване с 10 и повече легла за летен сезон 2022 г. е над 4,4 млн., което е ръст с 22% спрямо летен сезон 2021 г.

По окончателни данни, общото равнище на възстановяване на туристопотока за летен сезон 2022 г. е 95%, а на входящия туристопоток – 78%, при положение, че летен сезон 2019 г. се приеме за 100%.

Места за настаняване с 10 и повече легла	юни – септември 2019 г.	юни – септември 2021 г.	юни – септември 2022 г.	юни – септември 2022 г./ юни – септември 2021 г. разлика в %
общо – брой регистрации	4 642 223	3 625 852	4 424 645	22%
български туристи – брой регистрации	1 837 754	2 094 647	2 236 104	6,8%
чуждестранни туристи – брой регистрации	2 804 469	1 531 205	2 188 541	42,9%

Регистрации на чуждестранни туристи в места за настаняване с 10 и повече легла - избрани пазари



Развитието на туризма има важна роля при усилията, насочени към стабилизиране на демографската ситуация в страната. В населените места с много добре развит туризъм не се наблюдават отрицателни демографски тенденции или те са значително по-слабо изразени спрямо средното за страната.

Типичен пример в това отношение е град Несебър, който дори увеличава населението си от 10143 до 11236 души между двете преброявания през 2011 г. и 2021 г. или с



FINANCE CONSULT

близо 11%, като в основата на този ръст е силната икономика, базирана в значителна степен на туризма в к. к. Слънчев бряг. В близкото село Равда ръстът на населението е с 18%, а населението на град Банско нараства с малко под 1% между двете преброявания. В село Синеморец отчитат ръст на населението с 13%.

В туристическите дестинации, в които има спад на население между двете преброявания, този спад е с по-ниски темпове от средния за страната. Например, в град Черноморец спадът на населението е с 0,6%, в град Приморско е с 6%, в град Поморие е с 9%, в град Созопол спадът е със 7%, което е по-малко от спада на населението общо за страната от 11,5% между двете преброявания.

	Брой население преброяване 2011 г.	Брой население преброяване 2021 г.	Разлика в%
България	7 364 570	6 519 789	-11,5%
гр. Несебър	10 143	11 236	10,8%
с. Равда	2 088	2 463	18%
гр. Банско	9 019	9 062	0,5%
с. Синеморец	342	387	13,2%
гр. Черноморец	2 059	2 047	-0,6%
гр. Поморие	13 579	12 329	-9,2%
гр. Приморско	2 965	2 786	-6%
гр. Созопол	4 317	4 022	-6,8%

* Сравнението е условно, тъй като не е напълно изключено да е имало сливане между град и някои съседни села.

Източник: Информационен бюлетин № 8/2022г. на Министерство на туризма

III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ

3.1. СОБСТВЕНОСТ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС”

АДСИЦ

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

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

IV. ПЛОЩ НА ИМОТИТЕ

Площта на оценявания обект съгласно данни от възложителя:

Обект:	Подобект:	Обща площ, кв.м.	Обект:	Функция:
Търговски комплекс и басейн - I етап	Сграда	372.00	Ресторант	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;
		1,833.00	Рецепция	Рецепция, състояща се от хол с кьове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинети, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни кьта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители
		715.00	Дневен-панорамен бар и летен ресторант	Дневен-панорамен бар и летен ресторант
		258.00	Покрита тераса към ресторант с открит бар и склад	Покрита тераса към ресторант с открит бар (163 кв.м.) и склад (застроена площ на това ниво 258 кв.м.), разположени над кухнята на ресторанта
Търговски комплекс	Сграда	649.93	Ресторант с кухненски блок	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места



FINANCE CONSULT

"Марина Плаза"		665.55	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж (застроена площ 480.73кв.м.)
		399.85	Перално помещение	Перално помещение
Търговски комплекс с басейн - II етап	Сграда	178.84	Фитнес зала	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво
		300.30	Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария	Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.
		135.06	Офис	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво
Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4 -III етап	Веранда	299.10	Зала - 52 места, шоу кукинг и бар, помощни помещения и складове	Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухня, помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)
		332.90	Зала за конференции, помощни офиси и складове	Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24 кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)
	Сграда	27.60	Техническо помещение	Техническо помещение

V. ОЦЕНКА

5.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за пазарна стойност (Market Value) и подпомогне възложителя при вземане на управленско решение. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.

5.2. 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.

5.3. 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 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.



FINANCE CONSULT

- **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.
- **Наемна стойност** – Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

5.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 20.04.2023г.

5.5. 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.

5.6. 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, 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.



FINANCE CONSULT

5.7. 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.

5.8. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Използван е: - Метод на пазарните аналози;

5.9. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

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

5.10. 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.

VI. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Приложена е Таблица, в която са разгледани 5 броя ценови оферти на предлагани имоти 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 специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си, и единствената крайна цел е определянето на пазарна стойност на имота.

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че пазарна стойност на оценяваните имоти, към датата на настоящия доклад – 20.04.2023г. по Метода на пазарните аналози възлиза на стойност:

2 497 000 лв.

(Два милиона четиристотин деветдесет и седем хиляди лева)



FINANCE CONSULT

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ

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 обособени части от ваканционно селище „Санта Марина“, находящо в гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, както следва:

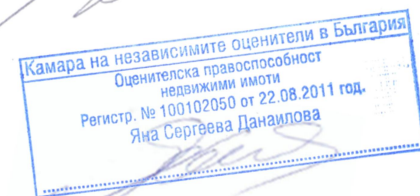
На обща стойност, със закръгление:

2 497 000 лв.

(Два милиона четиристотин деветдесет и седем хиляди лева)

- Оценителският доклад е изготвен на 13 страници и Приложение и е приложен в 2 бр.

Управител:
/Георги Горанов/



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.



VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ

Аналог	Източник	Размер (м ²)	Цена	Цена на м ²	Коректив за Офертна Цена	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Общ Коректив за несъответствие	Коригирана стойност на кв.м (евро)	Обосновка на приложените коефициенти
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, гр. Несебър, Етаж: 1-ви от 1, Строителство: Тухла, 2010 г. ресторант в гр. Несебър, на 50 метра от плажа, в К-С Златна Дюна, България Обща площ: 170 м ² и покрита тераса 150 м ² . Етаж: 1. Плащане за поддръжка-не. Етап на строителство: сградата е въведена в експлоатация - Акт 16. За продажба се предлага ресторант, разположен на първа линия на морето на най - популярния курортен град в България-Несебър. Заведението се намира в максимална близост до плажа, директно в зоната за разходка на туристите. Ресторантът работи от 2013 г., от април до октомври. Кухнята и барът са напълно оборудвани с качествено оборудване, произведени в Германия, Италия, България. Вентилация и климатизация в отлично работно състояние. Цената на бизнеса включва ресторант и складови помещения. Площ на заведение 170 кв. м, на които е разположена напълно оборудвана кухня на 1 етаж, на приземния етаж са разположени 4 помещения за персонала, 2 бани, 2 съблекални, склад, 1 хладилна камера и покрита тераса 150 кв. м, напълно обзаведена с мебели и климатик. Общият брой на местата за сядане е 80.	оферта / обява	320	€ 212,366	€ 664	0.90	0.95	1.00	0.85	€ 482	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, гр. Свети Влас, кв.'Русалка', Етаж: Партер от 5, Строителство: Тухла, ТОП предложение за бизнес-инвестиция:бирария в жилищна сграда в кв.Русалка . Много атрактивно местоположение. Около 60 м ² тераса с цветя и BBQ. Статута на помещението в момента е Бирария , но може да бъде променено по желание на клиента в жилище-апартамент.	оферта / обява	152	€ 89,000	€ 586	0.90	0.95	1.10	0.85	€ 468	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, гр. Приморско, Етаж: Партер от 5, Строителство: Тухла, 2003 г. Доминираща търговски обект със статут Бирария, разположен на партерен етаж в комплекс с басейн. С Удостоверение за експлоатация. Отстоянието до плажа е 400м. Районът е застроен основно с хотели, ваканционни комплекси, семейни хотели и къщи за гости. Обектът се състои от зала, кухня с мокър биофет, санитарен възел, открита тераса с площ 45 кв.м, разположена до басейна. Има възможност за разширение на търговската площ на етажа.	оферта / обява	143	€ 80,000	€ 559	0.90	0.95	1.10	0.85	€ 447	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, к.к. Слънчев бряг, Етаж: Партер от 5, ТЕЦ: НЕ, Строителство: Тухла, 2004 г. Продава работещ ресторант в центъра на к.к.Слънчев Бряг. Ресторант се намира в комплекс от затворен тип.	оферта / обява	300	€ 125,000	€ 417	0.90	1.10	1.05	0.85	€ 368	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско, Етаж: Партер от 4, Строителство: Тухла, МЕГА ИМОТИ предлага оборудван ресторант в центъра на гр. Приморско. Застроенията площ е 320кв.м и разполага с открита и закрита зала за клиенти, складове, мокри помещения, кухня, подготвително, два санитарни възела. Към имота има две стаи с баня и WC за персонал. Капацитет - 120 места. Ресторантът е напълно оборудван, работещ и отдаден под наем. Много добра инвестиция, топ локация.	оферта / обява	320	€ 230,000	€ 719	0.90	0.95	1.00	0.85	€ 522	Направени са корекции за използване на офертна цена с включено ДДС, местоположение на оценяваните обекти в затворен комплекс, осигуряващо клиентопоток, общо несъответствие за включено в цената оборудване.
									€ 458	



Обект:	Подобект:	Обща площ, кв.м.	Обект:	Функция:	Корекция за функционалност и предназначение	Пазарна стойност по метода на Пазарните анализи, евро	Пазарна стойност по метода на Пазарните анализи, лева
Търговски комплекс и басейн - I етап	Сграда	372.00	Ресторант	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;	0.85	€ 74,023	144,780 лв.
		1,833.00	Рецепция	Рецепция, състояща се от хол с кьтове за седане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинети, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни кьта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители	0.85	€ 124,731	243,950 лв.
		715.00	Дневен-панорамен бар и летен ресторант	Дневен-панорамен бар и летен ресторант	0.85	€ 82,157	160,680 лв.
		258.00	Покрита тераса към ресторант с открит бар и склад	Покрита тераса към ресторант с открит бар (163 кв.м.) и склад (застроена площ на това ниво 258 кв.м.), разположени над кухнята на ресторанта	0.85	€ 163,761	320,290 лв.
Търговски комплекс "Марина Плаза"		649.93	Ресторант с кухненски блок	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места	1.20	€ 115,860	226,600 лв.
		665.55	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж (застроена площ 480.73кв.м.)	1.10	€ 241,994	473,300 лв.
		399.85	Перално помещение	Перално помещение	1.20	€ 97,935	191,550 лв.
Търговски комплекс с басейн - II етап		178.84	Фитнес зала	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво	0.65	€ 14,611	28,580 лв.
		300.30	Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария	Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.	0.65	€ 89,326	174,710 лв.
		135.06	Офис	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво	0.65	€ 15,521	30,360 лв.
Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4 - III етап	Веранда	299.10	Зала - 52 места, шоу кукинг и бар, помощни помещения и складове	Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухня, помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)	0.85	€ 116,344	227,550 лв.
	Сграда	332.90	Зала за конференции, помощни офиси и складове	Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24 кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)	0.85	€ 129,492	253,260 лв.
		27.60	Техническо помещение	Техническо помещение	0.85	€ 10,736	21,000 лв.
Общо:						€ 1,276,000	2,497,000 лв.



FINANCE CONSULT

imot.bg

Непълни данни

Продава ЗАВЕДЕНИЕ

212366 EUR (663.64 EUR/кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Бургас
Район: гр. Несебър

Данни:
Квadrатура: 320 кв.м
Етаж: 1-ви от 1
Вид строителство: Тухла, 2010 г.

Допълнителна информация:
28242014 ресторант в гр. Несебър, на 50 метра от плажа, в К-С Златна Дюна, България

Цена: 216 700 евро
Населено място: Несебър
Обща площ: 170 м2 и покрита тераса 150 м2

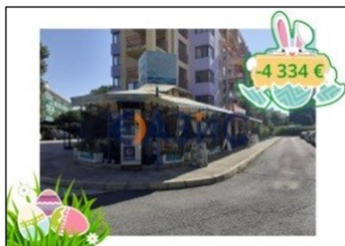
Етаж: 1
Плащане за поддръжка-не
Етап на строителство: сградата е въведена в експлоатация - Акт 16

Плащане:
2000 евро депозит,
100% при подписване на нотариален акт за собственост.

За продажба се предлага ресторант, разположен на първа линия на морето на най - популярния курортен град в България-Несебър. Заведението се намира в максимална близост до плажа, директно в зоната за разходка на туристите. Ресторантът работи от 2013 г., от април до октомври. Кухнята и барът са напълно оборудвани с качествено оборудване, произведени в Германия, Италия, България. Вентилация и климатизация в отлично работно състояние. Цената на бизнеса включва ресторант и складови помещения. Площ на заведение 170 кв. м, на които е разположена напълно оборудвана кухня на 1 етаж, на приземния етаж са разположени 4 помещения за персонала, 2 бани, 2 съблекални, склад, 1 хладилна камера и покрита тераса 150 кв. м, напълно обзаведена с мебели и климатик. Общият брой на местата за сядане е 80. Ако сте мечтали да отворите бизнеса си-това е най-добрата oferta на пазара, от 2021 година. Несебър е български град, разположен на Черноморското крайбрежие на България, на скалист полуостров с дължина 850 м и ширина 300 м и на 37 км северно от град Бургас. Несебър е разделен на две части: новият Несебър, в който са разположени повечето модерни къщи и хотели и Старият Несебър, разположен на малък полуостров. Несебър е един от най-старите градове в Европа. Той е наследник на древно тракийско селище, наречено Месембрия, съществувало от началото на първото хилядолетие пр.н.е. през 510 г. пр.н.е. той е превърнат в гръцка колония.

Особености:
Тухла

Продавач:
Тел.: 056918373
<http://oazisinvestimot1.imot.bg>



imot.bg

Непълни данни

Продава ЗАВЕДЕНИЕ

89000 EUR (585.52 EUR/кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Бургас
Район: гр. Свети Влас
Под район: кв.'Русалка'

Данни:
Квadrатура: 152 кв.м

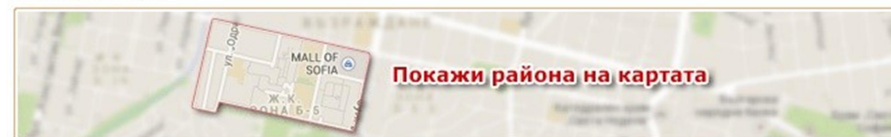
Допълнителна информация:
Уникално предложение за инвестиция в бизнес имот на българското черноморие: бирария в Свети Влас на около 350 м. от яхтеното пристанище. Атрактивно местоположение в жилищен район на туристическия град. Около 60 м2 двор с цветя и BBQ. АКТ 16!!! Статута на помещението в момента е Бирария, но може да бъде променено по-желание на клиента в жилище-апартамент.

Особености:
Тухла, С паркинг, Обзаведен

Продавач:
Тел.: 0896664118
[http:// pm_properties.imot.bg](http://pm_properties.imot.bg)

публикувана в 8:51 часа
на 28 април, 2023 год.

[Затвори прозореца](#)



[Покажи района на картата](#)



FINANCE CONSULT imot.bg

Непълни данни

Продава ЗАВЕДЕНИЕ

80000 EUR (559.44 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: гр. Приморско

Данни:

Квадратура: 143 кв.м
Вид строителство: Тухла, 2003 г.

Допълнителна информация:

Доминита продава търговски обект със статут Бирария, разположен на партерен етаж в комплекс с басейн. С Удостоверение за експлоатация. Отстоянието до плажа е 400м. Районът е застроен основно с хотели, ваканционни комплекси, семейни хотели и къщи за гости. Обектът се състои от зала, кухня с мокър бюфет, санитарен възел, открита тераса с площ 45 кв.м, разположена до басейна. Има възможност за разширение на търговската площ на етажа.
Реф. В-637666

Особености:

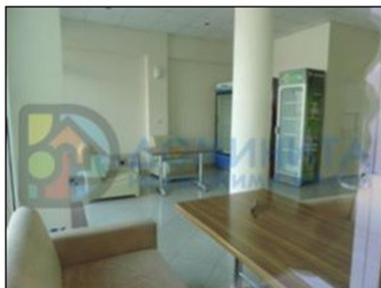
Тухла, С действащ бизнес, Обзаведен

Продавач:

Тел.: 0878139714
[http://: dominita1.imot.bg](http://dominita1.imot.bg)

публикувана в 13:15 часа
на 27 февруари, 2023 год.

[Затвори прозореца](#)



Непълни данни

Продава ЗАВЕДЕНИЕ

125000 EUR (416.66 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: к.к. Слънчев бряг

Данни:

Квадратура: 300 кв.м
ТЕЦ: НЕ
Вид строителство: Тухла, 2004 г.

Допълнителна информация:

Продава ресторант в центъра на к.к.Слънчев Бряг. Ресторанта се намира в комплекс от затворен тип Съни Форт.

Особености:

Тухла, С паркинг, Интернет връзка, С действащ бизнес, Обзаведен, Видео наблюдение, Контрол на достъпа, Охрана, Саниран, В затворен комплекс

Продавач:

Тел.: 0886002806
[http://: fortnoks.imot.bg](http://fortnoks.imot.bg)

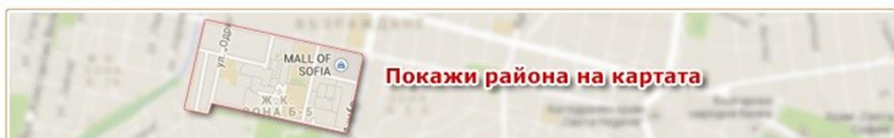
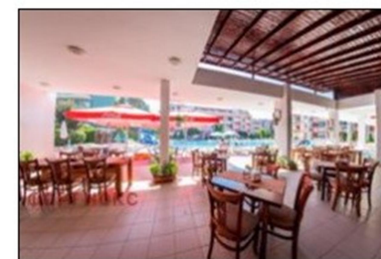


Лице за контакти:
Ivan Cholakov

Личен телефон:
+359879992033
e-mail:
ivan@fortnoks.org

публикувана в 14:51 часа
на 27 април, 2023 год.

[Затвори прозореца](#)





FINANCE CONSULT

imot.bg

Непълни данни

Продава **ЗАВЕДЕНИЕ**

230000 EUR (718.75 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: гр. Приморско

Данни:

Квадратура: 320 кв.м



Допълнителна информация:

МЕГА ИМОТИ предлага оборудван ресторант в центъра на гр. Приморско. Застроената площ е 320кв.м и разполага с открита и закрыта зала за клиенти, складове, мокри помещения, кухня, подготвително, два санитарни възела. Към имота има две стаи с баня и WC за персонал. Капацитет - 120 места. Ресторантът е напълно оборудван, работещ и отдаден под наем. Много добра инвестиция, топ локация.

Особености:

Тухла, С действащ бизнес, Обзаведен

Продавач:

Тел.: 0877704442

[http:// megaimoti.imot.bg](http://megaimoti.imot.bg)

Лице за контакти:

Златина Янева

Личен телефон:

0877704442; 0878965055

e-mail:

mega_imoti_more@abv.bg



публикувана в 13:32 часа
на 3 април, 2023 год.

Затвори прозорца

