

## **ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

**на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ П-35049, местност  
„Света Марина” по плана на гр. Созопол, Област Бургас,  
идентичен с имот с идентификатор 67800.35.49**

**Идентиф. № 2304080501**



**“ИМПАКТ Оценители” ООД**

ул. “Врабча” 15Б

София 1000

тел: (02) 926 21 21

(02) 926 21 10

факс: (02) 926 21 11

Април 2023

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 НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .....</b>	
2.1. Местоположение .....	
2.2. Правен статут .....	
2.3. Описание на застрояването .....	
<b>3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД .....</b>	
4.1. Описание на метода .....	
4.2. Оценка на обекта .....	
<b>4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА .....</b>	

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариален акт;
2. Скица на поземления имот;

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от определянето на пазарната стойност на недвижим имот – незастроен ПИ 67800.35.49, идентичен с УПИ П-35049 с площ от 5 357 кв.в, местност „Света Марина” по плана на гр. Созопол, Област Бургас.

**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 имота, която да послужи за продажбата му.

**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:** 04.04.2023г.

**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 оценявания обект, 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 оценявания обект 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**

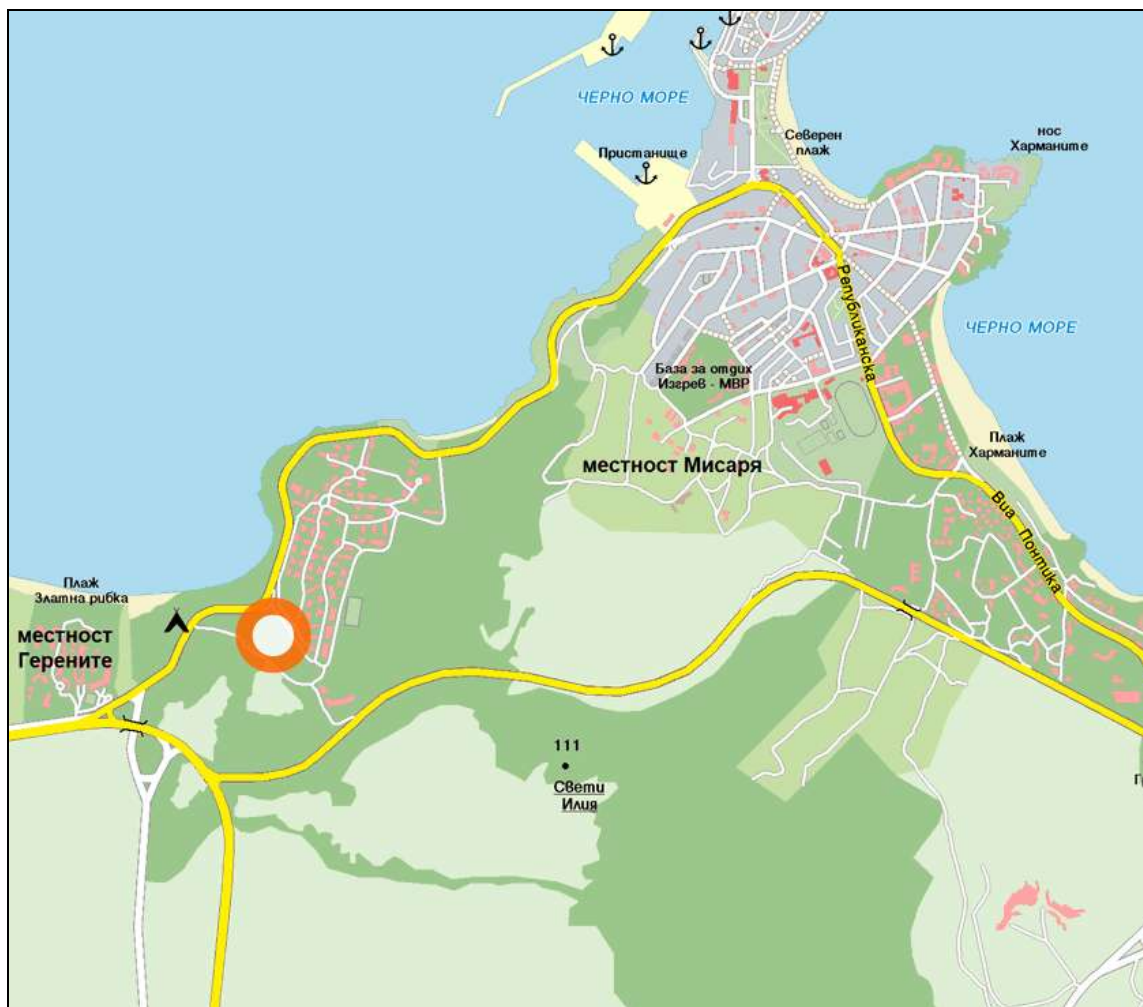
Оценката е изготвена на базата на предоставената изходна информация. Използваните информационни източници са следните:

- 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.;
- Скица на поземлен имот №15-620227-14.07.2020г., издадено от СГКК-гр. Бургас;
- 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 № 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., „САНТА МАРИНА” АД е собственик на следния недвижим имот: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.35.49 с адрес: гр. Созопол, п.к. 8130, м. „Света Марина”, с площ 5357 кв.м, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За курортен хотел, почивен дом, номер по предходен план 035049, при съсед: ПИ 67800.35.175; ПИ 67800.35.139; ПИ 67800.35.135 и ПИ 67800.35.96, който имот, съгласно Заповед № 8-z-339/26.02.2009г. на кмета на община Созопол за одобрен

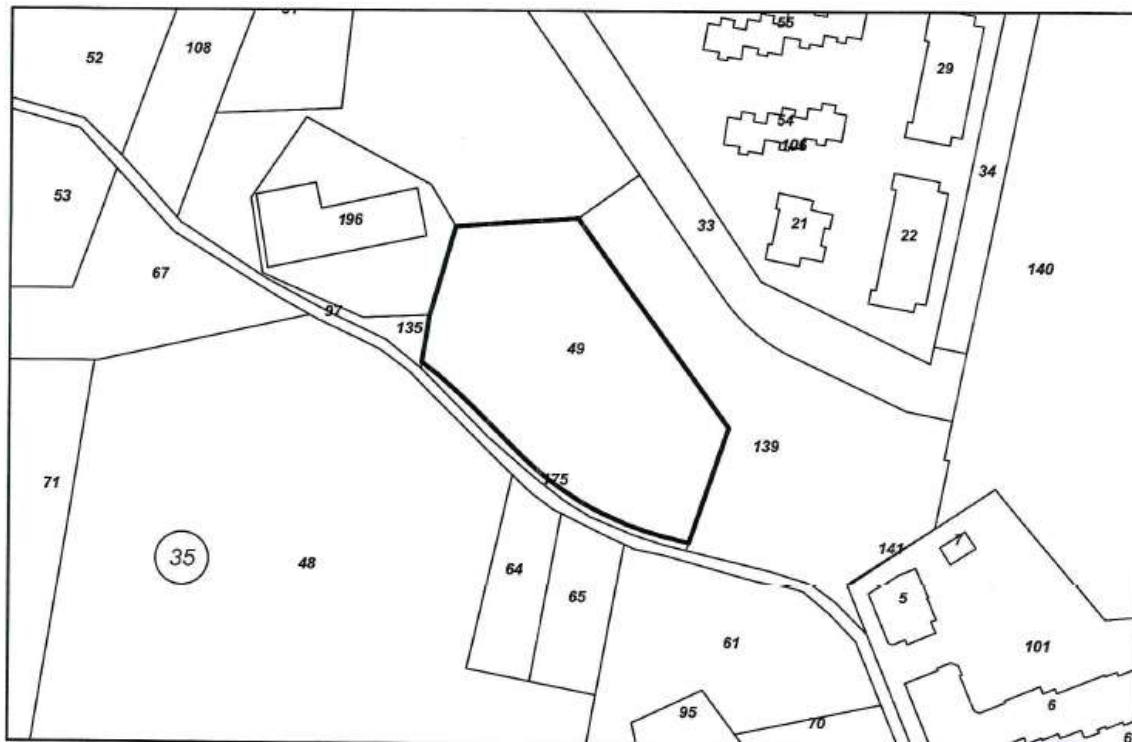
Подробен Устройствен План – план за регулация и застрояване Урегулиран Поземлен Имот е идентичен с обособения УПИ II-35049 с площ от 5357кв.м”.

Съгласно предоставената Скица на поземлен имот №15-620227-14.07.2020г., Поземлен имот с идентификатор 67800.35.49 е с площ 5357 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 курортен хотел, почивен дом

### **2.3. Описание на имота**

**Площ на УПИ II-35049 /ПИ67800.35.49/: 7 5357.0 кв.м**

Оценяваният поземлен имот е с петоъгълна 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.



**Местоположение:** гр. Созопол, м. „Света Марина”;

**Степен на застрояване:** Незастроен.

**Инфраструктура:** изградена в съседен имот.

Имотът е отреден за курортно застрояване - хотел или почивна станция.

**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 ИМОТА.**

### **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 дълготрайните материални активи**

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 10% 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 330 000 EUR Коригирана на 13 март, 2023 год.Площ: 2997 m2Ток: НЕВода: НЕДва съседни парцела в местност Буджака, град Созопол.От парцелите се открива панорамна гледка към морето.Площта на парцелите е 1499 кв.м и 1498 кв.м.Плътност на застрояване: 20%;Кинт: 0,6;Височина: 7 м.За контакти: 0882 638 410 Агенция: СУПРИММО - БУРГАС http://superimotiburgas.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r163714321844380&amp;slink=8u9rnb&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r163714321844380&amp;slink=8u9rnb&amp;f1=1</a></p>
2	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Райски залив 560 000 EUR оригирана на 10 март, 2023 год.Площ: 4000 m2Регулация: ДАТок: НЕВода: НЕДва Урегулирани поземлени имота с обща площ от 4 000кв.м. в местност Буджака , на улица Виа Понтика , гр. Созопол. В непосредствена близост до комуникации - ток, вода, канализация, асфалтов път. Местоположението на парцелите е перфектно, като предлага изключително красива панорамна гледка към морето и Старинен Созопол. Параметри на застрояване: За вилни сгради при Плътност - 20%, Коефициент на интензивност - 0.8, Кота корниз - 7 м., Озеленяване - 60%, съгласно издадена актуална скица- виза за проектиране. • Виза • За жил.строителство За контакти: 0877560545 Агенция: ВЛАДАН ООД http://vladan.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r166939497619304&amp;slink=8u9lrs&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r166939497619304&amp;slink=8u9lrs&amp;f1=1</a></p>
3	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Св.Марина 780 000 EURКоригирана на 9 март, 2023 год.Площ: 4080 m2Регулация: НЕТок: НЕВода: НЕ Парцел 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 контакти: 0899960550 Агенция: АСАВИЯ http://asaviabs.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r164690755440087&amp;slink=945jnd&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r164690755440087&amp;slink=945jnd&amp;f1=1</a></p>
4	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, м.Буджака 600 000 EURКоригирана на 9 март, 2023 год.Площ: 6000 m2Регулация: ДАПредлагаме за продажба парцел в местността Буджака, разположен между Райски Залив и Созополис. Парцелът е с отлично местоположение във висока част, с морска панорама и с всички комуникации до него. Подходящ е за строителство, както на комплекс от къщи, така и на жилищна или ваканционна сграда.Оферта 16446За контакти: 0893477804 Агенция: АСАВИЯ http://asaviabs.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r162929392972180&amp;slink=945jnd&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r162929392972180&amp;slink=945jnd&amp;f1=1</a></p>
5	<p>ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 410 000 EUR Коригирана на 29 март, 2023 год. Площ: 4100 m2Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Урегулиран поземлен имот, с площ от 4 100 кв.м. в местността 'Буджака'. Град Созопол, област Бургас. Парцелът е на 200 метра от Райски залив . Има лека денивелация, трапецовидна форма, без никакви постройки върху него. Електричество и вода в близост. Имотът е подходящ за вилно строителство. Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0.7, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра. За контакти: 0885506005 Агенция: ОМЕГА ОФИС СОЗОПОЛ http://omega-sozopol.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r154902340966441&amp;slink=945jnd&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r154902340966441&amp;slink=945jnd&amp;f1=1</a></p>



АНА - ЛОГ №	Офертна цена (EUR.)	Коеф. за сделка	Км	Кпл	Куп	Ки	Коригирана на офертна цена (EUR.)	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (eur/кв.м.)
1.	330 000	0,90	1,10	0,80	1,15	1,10	330 620	2 997	110
2.	560 000	0,90	1,00	0,90	1,15	1,00	521 640	4 000	130
3.	780 000	0,90	0,90	0,90	1,00	1,10	625 482	4 080	153
4.	600 000	0,90	1,10	1,00	1,00	1,10	653 400	6 000	109
5.	410 000	0,90	1,10	0,90	1,15	1,00	420 107	4 100	102
Осреднена пазарна стойност /eur./кв.м./									121,08

Имот	Площ /кв.м./	Осреднена стойност /eur./кв.м./	Сравнителна стойност /EUR./	Сравнителна стойност /лв./
УПИ II-35049, м."Света Марина", 3-ще гр.Созопол	5 357,00	121,08	<b>648 600</b>	1 268 600 лв

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на недвижим имот - **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-35049, местност „Света Марина”** по плана на гр.Созопол, Област Бургас, към 04.04.2023 г. възлиза на:

**1268 600 лв., равняващи се на € 648 600**

### 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ХХП-35049, местност „Света Марина” по плана на гр.Созопол, Област Бургас, идентичен с имот с идентификатор 67800.35.49 по кадастралната карта на гр. Созопол, към 04.04.2023г. възлиза на:

**1268 600 лв., равняващи се на € 648 600**

#### Експерт-оценители:

##### Изготвил:

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



##### Проверил:

Маруся Стефанова  
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



04.04.2023 г.

Гр.София

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**