

## МОТИВИРАН ДОКЛАД

на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по реда на чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППК за сключване на сделка/и по т. 11 от дневния ред на насрочено за 18.05.2026 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите

### 1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ

#### 1.1. Договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на „Хотел Вива Маре“, гр. Созопол

Предлаганият за отдаване под наем имот Хотел „Вива Маре“ е четиризвезден хотел, разположен в рамките на ваканционно селище „Санта Марина“, в непосредствена близост до гр. Созопол. Хотелът съчетава съвременна архитектура, модерни технологии и природна среда, осигурявайки висок стандарт на комфорт и обслужване. Хотелската база включва модерно обзаведени стаи и студия, оборудвани със „смайт“ системи, високоскоростен интернет и всички необходими удобства за пълноценен престой. Част от помещенията предлагат панорамни гледки към морето или към озеленените площи на комплекса.

На разположение на гостите са разнообразни удобства, включително ресторант с морска панорама, СПА и уелнес център, фитнес, външни басейни, както и зони за отдих и развлечения. Хотелът предлага и възможности за организиране на бизнес събития, благодарение на наличните конферентни съоръжения.

Застроената площ на хотела е 815,12 кв.м., РЗП - 3 186,78 кв.м.; бруто разгънатата застроена площ 4 002,00 кв.м (+ сутерен). Хотелът е въведен в експлоатация с разрешение № 42/13.05.2021 г. на Община Созопол и работи сезонно от м. април до м. октомври. Хотелът е изграден в ПИ с кадастрален идентификатор 67800.35.83 - вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 3 321 кв. м, стар номер 035083.

В изпълнение на решение по т. 1 от проведено на 11.11.2025 г. ОСА, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ придоби собствеността върху Хотел „Вива Маре“, в.с. Санта Марина, гр. Созопол на 03.04.2026 г.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на Хотел „Вива Маре“, в.с. Санта Марина, гр. Созопол за срок до 5 (пет) години считано от датата на взимане на решението. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Консултантска къща Амрита“ ООД, а именно минимален годишен наем в размер на 245 300 евро с надбавка от 22%, представляваща разликата между годишната печалба от обекта преди разходите за наем и минималния годишен наем, посочен по-горе. Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на наема на Хотел „Вива Маре“, в.с. Санта Марина, гр. Созопол.

#### 1.2. Договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56 (търговско-обслужваща сграда, басейн, солариум, рецепция, ресторант, дневен панорамен бар и летен ресторант, покрита тераса към ресторант с открит бар), намиращи се във в.с. „Санта Марина“, м. Света Марина, гр. Созопол

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор/и за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за следните недвижими имоти и/или обособени части от тях:

#### **ЕТАП 1 НА ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН № 1:**

• **Рецепция**, Търговски комплекс № 1, със застроена площ на рецепцията 320,66 кв. м., състояща се от хол с кьтове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад, 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, находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 по плана на гр. Созопол, местност „Св. Марина“.

- **Ресторант**, със застроена площ на ресторанта 190,30 кв.м., състоящ се от: приемно помещение-калкулант, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, температурно регулиран склад за месо, температурно регулиран склад за млечни продукти, температурно регулиран склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

- **Дневен-панорамен бар и летен ресторант**, със застроена площ 211,21 кв. м., състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения.

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

Към обекта принадлежат също басейн и солариум.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор/договори с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на обект Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56 (търговско-обслужваща сграда, басейн, солариум, рецепция, ресторант, дневен панорамен бар и летен ресторант, покрита тераса към ресторант с открит бар), намиращи се във в.с. „Санта Марина“, м. Света Марина, гр. Созопол за срок до 5 (пет) години считано от датата на взимане на решението. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД, а именно:

- Наем на рецепция в размер на 4 200 евро/за сезона;

- Наем на ресторант, дневен-панорамен бар и летен ресторант, дневен-панорамен бар и летен ресторант, покрита тераса към ресторант с открит бар, заедно с принадлежащите към обекта басейн и солариум за сума в общ размер на 15 800 евро/за сезона;

Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора/ите за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на описаните по настоящата точка недвижими имоти.

**1.3. Договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47 (басейн, заведение за хранене, фитнес зала, офис помещение), намиращи се във в.с. „Санта Марина“, м. Света Марина, гр. Созопол**

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор/и за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за следните недвижими имоти и/или обособени части от тях:

**ЕТАП 2 НА ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН № 2:**

- **Заведение за хранене (пицария)**, предназначено за сладоледена къща и пицария, за около 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса. 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 витрини за сладолед и сладкиши и др.

- **Фитнес зала**, със застроена площ от 49,12 кв. м., изградена на първо ниво.

- **Офис - помещение**, изградено на трето ниво, със застроена площ 52,18 кв. м.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор/договори с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на обект Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47 (басейн, заведение за хранене, фитнес зала, офис

помещение), намиращи се във в.с. „Санта Марина“, м. Света Марина, гр. Созопол за срок до 5 (пет) години считано от датата на взимане на решението. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД, а именно:

- Наем на заведение за хранене (пицария) в размер на 20 100 евро/за сезона;
- Наем на фитнес зала и офис помещение в размер на 1 000 евро/за сезона;

Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора/ите за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на описаните по настоящата точка недвижими имоти.

**1.4. Договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и обслужващи помещения към нея - конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79, намиращи се във в.с. „Санта Марина“, м. Света Марина, гр. Созопол**

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор/и за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за следните недвижими имоти и/или обособени части от тях:

### **ЕТАП 3 НА ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН № 5**

• **Ресторант на I ниво** със застроена площ 210,98 кв. м., състоящ се от кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, находящи се в "Сграда комплексно обществено обслужване с ресторант, магазини, спа, перално и открит басейн в УПИ XXII -35082", местност „Света Марина“, землище на гр. Созопол;

• **Ресторантска зала на II ниво** 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 кв. м. разположено на ката: +3,50;

• **Перално помещение** със застроена площ 178,34 кв. м., разположено на ката: -3,50, с достъп откъм входовете на магазина на това ниво, с алтернативен достъп от западната страна и директен достъп към склад за чисто пране.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор/договори с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на обект Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и обслужващи помещения към нея - конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79, намиращи се във в.с. „Санта Марина“, м. Света Марина, гр. Созопол за срок до 5 (пет) години считано от датата на взимане на решението. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД, а именно:

▪ Наем на ресторант на I ниво и ресторантска зала (ресторант) на II ниво в общ размер на 23 500 евро/за сезона;

▪ Наем на перално помещение в размер на 2 500 евро/за сезона;

Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора/ите за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на описаните по настоящата точка недвижими имоти.

**1.5. Договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на „Търговско- обслужваща сграда 67800.35.188.1- Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн**

**4 с прилежащо пространство “, находящ се във ваканционно селище „Санта Марина”, изграден в ПИ 67800.35.188, м. Света Марина, гр. Созопол**

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор/и за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за следните недвижими имоти и/или обособени части от тях:

**ЕТАП 3 НА ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „САНТА МАРИНА“ – ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ДО БАСЕЙН 4:**

Обектът представлява заведение за хранене, разположено на ниво партер (кота 0.00), на едно ниво в „Търговски комплекс и басейн“ - етап IV, местност „Света Марина“, землище на гр. Созопол.

Състои се от: Зала с 52 места за клиенти с площ от 139,08 кв.м; шоу кукинг и бар с площ от 44,45 кв.м; кухня с помощни помещения и складове с площ от 78,34 кв.м; стопански вход със стълбище с площ от 13,20 кв.м; Преддверие с тоалетни за мъже и жени с обща площ от 24,03 кв.м. Към обекта влиза ползването на открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор/договори с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на обект „Търговско - обслужваща сграда 67800.35.188.1- Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство “, находящ се във ваканционно селище „Санта Марина”, изграден в ПИ 67800.35.188, м. Света Марина, гр. Созопол за срок до 5 (пет) години считано от датата на взимане на решението. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД, а именно за сума в размер на 7 500 евро/за сезона.

Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора/ите за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на описаните по настоящата точка недвижими имоти.

**1.6. Договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на „Масивна четириетажна сграда с общежитие и стол”, находяща се в гр. Черноморец, община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55**

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор/и за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за следните недвижими имоти и/или обособени части от тях:

Масивна четириетажна сграда с бар и ресторант с обща РЗП 3 150 кв. м., изградена в УПИ I за имоти с планоснимачни номера: 514, 515, 523 и 524 в квартал 55 по плана на гр. Черноморец, общ. Созопол, обл. Бургаска. Сградата представлява реновирана почивна база, използвана като общежитие за служителите на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ангажирани с обслужването и поддръжката във в.с. „Санта Марина“ през ления сезон.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор/договори с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на обект „Масивна четириетажна сграда с общежитие и стол”, находяща се в гр. Черноморец, община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 за срок до 5 (пет) години считано от датата на взимане на решението. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД, а именно за сума в размер на 10 000 евро/за сезона.

Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора/ите за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително

въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на описаните по настоящата точка недвижими имоти.

**1.7. Договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на 58 броя надземни паркоместа, намиращи се в обект „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг - гараж на две нива" в УПИ 67800.35.17, находящ се във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол**

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи договор/и за наем с наемодател дружеството и с наемател „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за следните недвижими имоти: 58 броя надземни паркоместа, намиращи се в обект „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг - гараж на две нива" в УПИ 67800.35.17 (The Residence 1). Към датата на настоящия доклад за обект The Residence 1 има издадено удостоверение по чл. 181 от ЗУТ, като през 2026 г. предстои въвеждане на сградата в експлоатация.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор/договори с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на 58 броя надземни паркоместа, намиращи се в обект "Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг - гараж на две нива" в УПИ 67800.35.17, находящ се във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол за срок до 5 (пет) години считано от датата на взимане на решението. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД, а именно за сума в размер на 15 000 евро/за сезона.

Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора/ите за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на описаните по настоящата точка недвижими имоти.

**1.8. Договор/и с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на недвижим имот – търговски обект сладкарница с кадастрален идентификатор 67800.35.187.35.15, находящ се на партерно ниво във Вила 47, построена в ПИ с идентификатор 67800.35.187, ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол**

Съгласно т. 9 от дневния ред на насроченото за 18.05.2026 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите на дружеството е отправено предложение за сключване на договор за покупко – продажба на недвижим имот, намиращ се във Вила 47 във ваканционно селище „Санта Марина“, местност Света Марина, гр. Созопол, представляващо търговски обект – сладкарница.

Предложението на Съвета на директорите е в случай на решение по т. 9 от дневния ред на насроченото за 18.05.2026 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите на дружеството Съветът на директорите да има право да сключи договор за покупко – продажба на недвижим имот, намиращ се във Вила 47 във ваканционно селище „Санта Марина“, местност Света Марина, гр. Созопол, представляващо търговски обект – сладкарница, общото събрание на акционерите да предостави право на Съвета на директорите да сключи договор/договори с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 131468770 за отдаване под наем на търговския обект - сладкарница за срок до 5 (пет) години считано от датата на взимане на решението. Наемната цена за срока на договора да бъде определена съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД, а именно за сума в размер на 3 000 евро/за сезона.

Предлага се Съветът на директорите да има правото да индексира наемната цена във всеки един момент от действието на договора/ите за наем, като договори с наемателя по-висока цена на наема. Предлага се Съветът на директорите да има правото да договори с наемателя по-висока наемна цена, включително въз основа на изготвена нова оценка/нови оценки за определяне на пазарната стойност на описаните по настоящата точка недвижими имоти.

## 2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКИТЕ

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1. буква „б“ от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват публичното дружество без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Предложените за сключване сделки по вид могат да се отнесат към сделките, чрез които публичното дружество предоставя за ползване имущество.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на предоставяното за ползване имущество е 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. В случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" от ЗППЦК оценката се извършва от независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители в случаите.

В конкретния случай в предлаганите сделки участват заинтересовани лица, посочени в т. 3 по-долу, и в тази връзка следва да бъде извършена преценка съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК дали в резултат на предлаганите сделки ще бъдат предоставени за ползване активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, 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 годишният финансов отчет за 2025 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 31.12.2025 г. (за четвърто тримесечие на 2025 г.).

	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. евро</i>
Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2025 г.	200 737	102 635
Праг от два процента	4 014	2 053
Сума на активите, съгласно финансов отчет към 31.12.2025 г. (четвърто тримесечие)	194 654	99 525
Праг от два процента	<b>3 893</b>	<b>1 991</b>

Предвид горепосоченото и в съответствие с чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ във връзка с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК прага при преминаване, на който следва да се поиска предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите за сключване на предложените по т. 1.1.- т. 1.8. сделки, е 1 991 хил. евро.

▪ По отношение на стойността на предоставяното за ползване имущество по т. 1.1. от настоящия доклад следва да се има предвид следното:

В изпълнение на решение по т. 1 от проведено на 11.11.2025 г. ОСА, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ придоби собствеността върху Хотел „Вива Маре“, в.с. Санта Марина, гр. Созопол на 03.04.2026 г. и поземления имот върху който хотела е изграден за продажна цена в общ размер на 4 024 200 евро без вкл. ДДС, от която поземленият имот за сумата от 441 500 евро без вкл. ДДС, а сградата в размер на 3 582 700 евро без вкл. ДДС.

Доколкото имотът е придобит след датата на одитирания финансов отчет за 2025 г., а към датата на настоящия доклад не е публикуван отчет за първо тримесечие на 2026 г., за стойност на предоставяното за ползване имущество, а именно Хотел „Вива Маре“, в.с. Санта Марина, гр. Созопол следва да се ползва стойността съгласно актуалния оценителски доклад на независимия оценител „Консултантска къща Амрита“ ООД, представен пред проведеното на 11.11.2025 г. ОСА и послужил като оценка на стойността на придобития актив. Съгласно предоставената оценка справедливата пазарна стойност на Хотел „Вива Маре Бийч“ заедно с прилежащия поземлен имот с кадастрален идентификатор 67800.35.83, е в размер на 4 024 200 евро без включен ДДС.

▪ Стойността на предоставяното за ползване имущество по т. 1.2. съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството (към 31.12.2025 г.) е идентична с пазарната му стойност, определена от независимия оценител „Импакт оценители“ ООД и е в размер на 1 875 600 евро.

Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат 100100911/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България) и Маруся Стефанова (сертификат 100100957/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България). Към датата на настоящия доклад изготвената от оценителя оценка за целите на годишния финансов отчет е актуална и следва да се вземе предвид при извършване на преценката по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

- Стойността на предоставяното за ползване имущество по т. 1.3. съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството (към 31.12.2025 г.) е идентична с пазарната му стойност, определена от независимия оценител „Импакт оценители“ ООД и е в размер на 1 647 400 евро.

Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат 100100911/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България) и Маруся Стефанова (сертификат 100100957/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България). Към датата на настоящия доклад изготвената от оценителя оценка за целите на годишния финансов отчет е актуална и следва да се вземе предвид при извършване на преценката по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

- Стойността на предоставяното за ползване имущество по т. 1.4. съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството (към 31.12.2025 г.) е идентична с пазарната му стойност, определена от независимия оценител „Импакт оценители“ ООД и е в размер на 1 699 100 евро за Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ ХХІІ-35082, гр. Созопол - Етап ІІІ, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и в размер на 432 757 евро за конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79, намиращи се във в.с. „Санта Марина“, м. Света Марина, гр. Созопол.

Дейностите по изготвянето на оценките са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат 100100911/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България) и Маруся Стефанова (сертификат 100100957/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България). Към датата на настоящия доклад изготвените от оценителя оценки за целите на годишния финансов отчет са актуални и следва да се вземат предвид при извършване на преценката по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

- Стойността на предоставяното за ползване имущество по т. 1.5. съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството (към 31.12.2025 г.) е идентична с пазарната му стойност, определена от независимия оценител „Импакт оценители“ ООД и е в размер на 486 400 евро.

Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат 100100911/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България) и Маруся Стефанова (сертификат 100100957/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България). Към датата на настоящия доклад изготвената от оценителя оценка за целите на годишния финансов отчет е актуална и следва да се вземе предвид при извършване на преценката по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

- Стойността на предоставяното за ползване имущество по т. 1.6. съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството (към 31.12.2025 г.) е идентична с пазарната му стойност, определена от независимия оценител „Импакт оценители“ ООД и е в размер на 1 523 700 евро.

Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат 100100911/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България) и Маруся Стефанова (сертификат 100100957/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България). Към датата на настоящия доклад изготвената от оценителя оценка за целите на годишния финансов отчет е актуална и следва да се вземе предвид при извършване на преценката по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

- По отношение на стойността на предоставяното за ползване имущество по т. 1.7. от настоящия доклад следва да се има предвид следното:

Проект „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг - гараж на две нива“ в УПИ 67800.35.17 (The Residence 1) е в строеж, като към датата на настоящия доклад за обекта има издадено удостоверение по чл. 181 от ЗУТ. През 2026 г. предстои въвеждане на сградата в експлоатация. До момента проектът се отчита във финансовия отчет на дружеството като разходи за незавършено строителство. Съгласно оценката на независимия оценител „Импакт оценители“ ООД пазарната стойност

на 58 надземни паркоместа е в размер на 1 173 000 евро, която стойност е по-висока от отчетната и следва да се вземе предвид.

▪ По отношение на стойността на предоставяното за ползване имущество по т. 1.8. от настоящия доклад следва да се има предвид следното:

В случай, че съгласно т. 9 от дневния ред на насроченото за 18.05.2026 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите на дружеството на Съвета на директорите бъде предоставено право да сключи договор за покупко – продажба на недвижим имот, намиращ се във Вила 47 във ваканционно селище „Санта Марина“, местност Света Марина, гр. Созопол, представляващо търговски обект – сладкарница, сделката ще бъде на стойност съгласно заключението на независимия оценител „Импакт оценители“ ООД, а именно в размер на 231 600 евро.

В таблицата по-долу са изведени стойностите на имотите по т. 1.1. – т. 1.8., с оглед извършване на преценка съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

Имот/и	Стойност/евро
По т. 1.1.	4 024 200
По т. 1.2.	1 875 600
По т. 1.3.	1 647 400
По т. 1.4.	2 131 857
По т. 1.5.	486 400
По т. 1.6.	1 523 700
По т. 1.7.	1 173 000
По т. 1.8.	231 600
<b>Общо</b>	<b>13 093 757</b>

Съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК сделки в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи; или сделки, в резултат на които възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки, в резултат на които възникват вземания на дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки по прехвърляне на търговско предприятие или по прехвърляне на права, задължения или физически отношения, представляващи търговско предприятие, както и сделки по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, всяка от които е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1-3, 6 и 7 и чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите, съответно при сделки по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК – от управителния орган на публичното дружество, подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по чл. 114, ал. 1 и ал. 3 от ЗППЦК.

В настоящия случай, предложението на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е да му бъде предоставено правото да сключи сделките по т. 1.1. – т. 1.8. с насрещна страна „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, стойността на част от които не преминава предвидения в чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК праг. Независимо от това, предвид изискването на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, настоящото предложение следва да се разглежда в контекста на цялата стойност на предоставяното за ползване имущество, която надвишава посочения по-горе праг от 1 991 хил. лв. В тази връзка е необходимо наличието на предварително овластяване от страна на общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключването на сделки с „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД за отдаване под наем на описаните по т. 1.1. – т. 1.8. по – горе имоти.

### **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 СДЕЛКАТА**

Страни по сделките ще са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – в качеството на наемодател по бъдещи договори за наем на недвижимите имоти, описани по-горе и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД – в качеството на наемател на тези недвижими имот.

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

3.1. **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД**, тъй като притежава пряко 30,78% от гласовете в Общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и в същото време е едноличен собственик на насрещната страна по предлаганата сделка.

*Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, в които дружества притежава пряко над 25% от капитала с право на глас.*

3.2. **Марио Захариев Захариев**, т.к:

3.2.1. Марио Захариев е лице, което притежава непряко над 25% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по следния начин: Марио Захариев притежава пряко 80% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружеството притежава пряко 30,78% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Чрез контрола, който упражнява върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД Марио Захариев притежава непряко акционерно участие във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в същия размер, какъвто притежава „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, а именно в размер на 30,78%.

3.2.2. Марио Захариев Захариев притежава 80% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е едноличен собственик на насрещната страна по предлаганата сделка.

3.2.3. Марио Захариев Захариев е управител на „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, което дружество е насрещна страна по сделката.

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

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

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

3.1.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е едноличен собственик на насрещната страна по предлаганата сделка.

*Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в което дружество има пряко участие, както и в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, което е контролирано от представляваното от нея „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.*

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

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

3.1.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е едноличен собственик на насрещната страна по предлаганата сделка.

*Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, тъй като има пряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и е член на СД на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.*

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 наема на описания по т. 1.1. по-горе недвижим имот е изготвена от „Консултантска къща Амрита“ ООД. Дейностите по изготвянето на оценките са осъществени от сертифицираните оценители инж. Людмила Ангелова Давидкова - Джаджева (сертификати № 100100987, 300100355, 500100667 на КНОБ) и Виктор Александров Генов (сертификат № 100102173, 500100692, 810100385, 400100148, 300100865, 600100100, 200100023 на КНОБ). Изведената от оценителите справедлива пазарна стойност на наема на Хотел „Вива Маре“, находящ се във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол към датата на оценката (09.04.2026 г.) е в размер на 261 300 евро. Пазарната стойност на минималния годишен наем е в размер на 245 300 евро. Заключениеето на оценителите е, че наемната цена на Хотел „Вива Маре“ следва да се определи в размер на минималния годишен наем + 22% от разликата между годишната печалба от обекта преди изваждане на разходите за наем и минималния годишен наем.

▪ Пазарните оценки на наема на описаните по т. 1.2. – т. 1.8. по-горе недвижими имоти са изготвени от „Импакт оценители“ ООД. Дейностите по изготвянето на оценките са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат 100100911/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България) и Маруся Стефанова (сертификат 100100957/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България).

Заключениеето на оценителите е, че крайната пазарна оценка на наемите е, както следва:

<b>Имот/и</b>	<b>Наем/евро</b>	
По т. 1.2.	ресторант и аквабар	15 800
	рецепция	4 200
По т. 1.3.	заведение за хранене (пицария)	20 100
	фитнес и офис	1 000
По т. 1.4.	ресторант на I ниво и ресторантска зала (ресторант) на II ниво	23 500
	перално	2 500
По т. 1.5.	Търговски комплекс и басейн-етап IV	7 500
По т. 1.6.	Масивна четириетажна сграда с общежитие и стол	10 000
По т. 1.7.	58 бр. паркоместа/The Residence 1	15 000
По т. 1.8.	сладкарница	3000
<b>Общо</b>	<b>102 600</b>	

## **5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ**

### **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, търговски площи, офис сгради и сгради със смесено предназначение 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.

Икономическата полза за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от сключване на предложените сделки е реализирането на приходи от имотите чрез отдаването им под наем. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че отдаването под наем на гореописаните имоти би било от изгода за инвеститорите на дружеството и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяване за извършване на сделките, подробно представени в настоящия доклад.

### **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. Светла Димитрова Ангелова
3. Нели Неделчева Динкова



Three handwritten signatures are written over three horizontal lines. The signatures are in cursive and appear to be the names of the three board members listed to the left.





## Доклад

за определяне пазарна стойност

## Номер на оценка

IND202500919

## Обект

ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"

## Адрес

обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света  
Марина", УПИ XXXI-35.83

## Възложител

АДСИЦ

## Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

## Ползвател

АДСИЦ



**Общи данни**

Оценка № - IND202500919  
 Вид на оценка - първоначален доклад  
 Възложител - **АДСИЦ**  
 Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД  
 Дата на оценката - **24.09.2025 г.**  
 Документ за собственост - съгласно подробно описание в доклада  
 Обект на оценка - **ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"**  
 Адрес - обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83  
 Кадастрален идентификатор - ПИ 67800.35.83      Сграда 67800.35.83.1  
 Година на изграждане - 2021 г.  
 Вид на конструкцията - стоманобетон - монолитно  
 Довършителни работи, състояние - луксозно изпълнение  
 Застроена площ - 815,12 кв.м  
**Разгъната застроена площ - 3 186,78 кв.м**  
**Бруто разгъната застроена площ 4 002,00 кв.м (+ сутерен)**  
**Площ на УПИ XXXI-35.83 - 3 321,00 кв.м**

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнимите неконтролирани цени -	4 069 168 €	0%
Метод на пазарните цени -	4 024 164 €	100%
Метод на увеличената стойност -	3 300 332 €	0%
<b>Пазарна стойност (Евро) -</b>	<b>4 024 200 €</b>	<b>1 006 €/кв.м</b>
<b>Пазарна стойност (лв.) -</b>	<b>7 870 700 лв.</b>	<b>1 967 лв./кв.м</b>
в т.ч. стойност на прилежащ парцел -	441 500 €	133 €/кв.м
стойност на застрояване -	3 582 700 €	895 €/кв.м

Изготвил оценката:



Проверил:



Виктор Генов, CFA, REV



**Magdalena  
Chankova  
Karastoyanova**

### 1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ".

### 2. Възложител

АДСИЦ

### 3. Ползвател

АДСИЦ

### 4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

#### инж.Людмила Джаджева

Сертификат № 100100987 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100355 - за оценка на машини и съоръжения;

Сертификат № 500100667 – за оценка на търговски предприятия и вземания;

#### Виктор Генов, CFA, REV

Сертификат № 100102173 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100865 – за оценка на машини и съоръжения;

Сертификат № 810100385 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

Сертификат № 500100692 – за оценка на търговски предприятия и вземания;

Сертификат № 400100148 – за оценка на интелектуална и индустриална собственост

### 5. Цел на оценката

Определяне на пазарната стойност на имота с цел сделка между свързани лица

### 6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с НАРЕДБА № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени и изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

### 6. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – Метод на сравнимите неконтролирани цени
- Приходен подход – Метод на пазарните цени
- Разходен подход – Метод на увеличената стойност

### 7. Дата на оценка

24.09.2025 г.

## **8. Ограничаващи условия и допускания**

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

### Ползвани документи и друга информация:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №49, том II, рег. №2250, дело №205 от 28.05.2020 г.;
- Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 05.03.2020 г.;
- Виза за проектиране издадена на 22.06.2020 г. ит Община Созопол;
- Скица на поземлен имот №15-508928 - 16.06.2020 г. на поземлен имот с идентификатор
- Ситуация за застрояване - бутик Хотел в УПИ XXXI-35,83, м. Света Марина, гр. Созопол, обл. Бургас;
- Технически проект за бутик Хотел в УПИ XXXI-35,83, м. Света Марина, гр. Созопол, обл. Бургас;
- Бюджет за изграждане на бутик Хотел в УПИ XXXI-35,83, м. Света Марина, гр. Созопол, обл. Бургас;
- Разрешение за строеж №112 от 14.10.2020 г.;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация №42 от 13.05.2021 г., издадено от Община Созопол;
- Временно удостоверение за открита процедура по категоризиране на туристически обект №РК-18-11271 / 04.11.2021 г.;
- Окончателен доклад №СН 1-В-298 за обекта, предмет на оценка;
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване.

# Определяне пазарната стойност на имота

---

## 1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

### Метод на сравнимите неконтролирани цени

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато са налице: 1. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между свързаното лице и независими лица (вътрешни съпоставими неконтролирани сделки); или 2. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между независими лица (външни съпоставими неконтролирани сделки).

За целите на МСНЦ неконтролирана сделка е съпоставима с контролирана, ако е изпълнено едно от следните две условия: 1. нито едно от различията (ако съществуват такива) между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не би могло да повлияе съществено върху цената на свободния пазар; или 2. могат да се извършат достатъчно точни корекции за елиминиране на съществените последици върху цената от тези различия.

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

## 2. Приходен подход

### Метод на пазарните цени

По метода на оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода се основава на ползване информация за реално извършени сделки или оферти в последните месеци на местния пазар на недвижимост или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода се сравняват само факторите, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. Статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или

сравнимо населено място, район, местност ;

- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти
- Възраст на сравняваните обекти
- Начин на строителство
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се

### **3. Разходен подход**

#### **Метод на увеличената стойност**

При извършване на оценката на сградата е използван метода на увеличената стойност.

Технологично тази стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност – ОЕГ = НГ – А.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГе/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота и конструкцията,  $НГе = ОЕГе + А$  - Действителна възраст на сградата
- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / цени на м<sup>2</sup> /кв.м./ и м<sup>3</sup> /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи.

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации /по осреднени пазарни / на стойността на СМР.

Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "Стройексперт СЕК", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката. Отчита се и стойността на необходимите разходи за отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти /ако има такива/.

## Информационна карта

### 1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставени документи за собственост, обектът представлява:

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.35.83**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60 / 04.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри засягащо имота от 20.03.2020 г., който имот е с площ от 3321 кв.м, с адрес: гр. Созопол, местност "Света Марина", с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: за друг вид курортно-рекреационен обект, с номер по преходен план: 035083, който имот е с променено предназначение съгласно Заповед №8-Z-1191 / 02.10.2017 г. и Констативен акт от 25.10.2017 г. на Кмета на Община Созопол, с който е одобрен ПУП-ПРЗ и се обособява нов УПИ ХХХI-35.83 по плана на местност "Света Марина, гр. Созопол и Заповед на МЗХГ №РД-49-413 / 06.12.2019 г., **заедно със застроеният Бутик Хотел в УПИ ХХХI-35.83, м. Света Марина, гр. Созопол, обл. Бургас** със застроена площ от 815.12 кв.м, разгъната застроена площ от 3186.78 кв.м и бруто разгъната застроена площ с включен сутерен от 4002.00 кв.м.

Съгласно Удостоверение №42, издадено от Община Созопол, хотелът е въведен в експлоатация на 13-ти май 2021 г. и първият работен ден, в който хотелът работи с клиенти е 17-ти юни 2021 г.

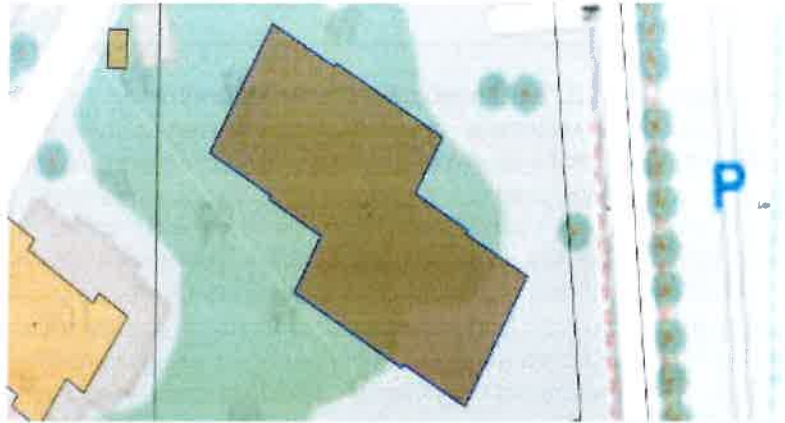
Предоставено е удостоверение за открита процедура по категоризиране на туристическия обект (Удостоверение №РК-18-11271 / 04.11.2021 г.), от което е видно, че хотелът е наименован - хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ", а категоризацията, за която кандидатства, е хотел с четири звезди (\*\*\*\*).

Съгласно данни от кадастралната карта на района, предметът на оценка е нанесен като:

**Поземлен имот 67800.35.83**, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, м. СВ. МАРИНА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 3321 кв. м, стар номер 035083, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

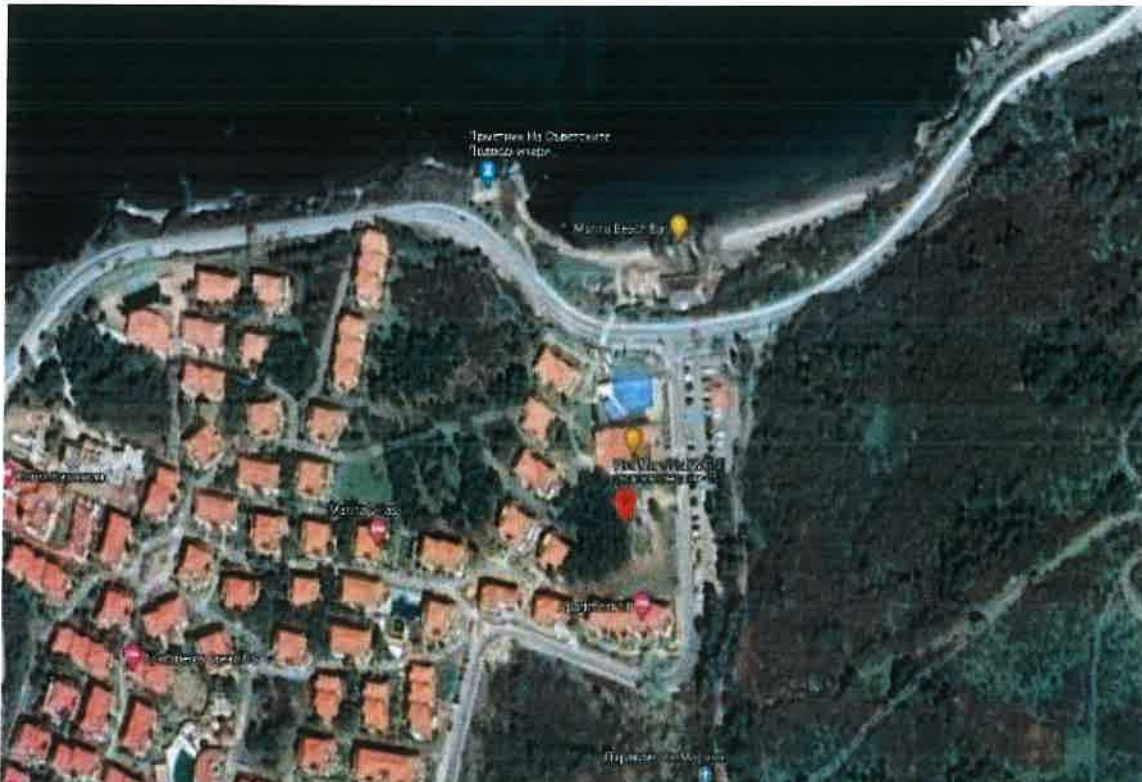


**Сграда 67800.35.83.1**, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, п.к. 8130, вид собств. Частна, функц. предн. Хотел, брой етажи 3, застроена площ 824 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



Не е установена разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.





GPS координати: 42°24'41.2"N 27°40'57.3"E (42.411436, 27.682571)

Оценяваният имот е хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ" и се намира в местността "Света Марина" в землището на гр. Созопол. В непосредствена близост се намират Параклис "Света Марина" и плаж "Созопол-Запад. Пред обекта има ситуирани два обществени паркинга. Пристанището Марина порт Созопол, Централен плаж Созопол и Центъра на града се намират на разстояние от около 1,5 км спрямо обекта, а на под 1 км се намира другият плаж "Златна Рибка" и началото на плаж "Градина" и само на 50 метра от плажа на Марина Бийч Бар

### Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява интензивният трафик на МПС по главните пътни артерия за района.

### Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> електричество | <input type="checkbox"/> газ                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> водопровод    | <input checked="" type="checkbox"/> канализация |
| <input checked="" type="checkbox"/> улици         | <input type="checkbox"/> ТЕЦ                    |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро      вертикална планировка - мн.добро

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> училища                    | <input checked="" type="checkbox"/> обществено хранене      |
| <input checked="" type="checkbox"/> детски градини             | <input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти        |
| <input checked="" type="checkbox"/> здравни заведения          | <input checked="" type="checkbox"/> ателиета за услуги      |
| <input checked="" type="checkbox"/> държавни и общински сгради | <input checked="" type="checkbox"/> парк/спортни съоръжения |

### Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за МПС и за пешеходци.

МПС - мн.добра                      Пешеходци                      мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> автобуси | <input checked="" type="checkbox"/> маршрутни таксита |
|--|---|

### 3. Определящи физически и технически параметри на имота

**Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:**

<b>година на изграждане:</b> 2021 г.	<b>реконструкция:</b> 2021 г.	<b>вид на конструкцията:</b> стоманобетон - монолитно
<b>Предназначение:</b> хотел	<b>брой етажи</b> С + 4Ж	<b>асансьор</b> да

#### Конструкция и фасада

Вертикалните товари от етажните плочи се предават към основите, чрез стоманобетонни стени и стоманобетонни колони, разположени съгласно конструктивния проект. Системата за поемане на хоризонтални товари се състои от стоманобетонни стени с дебелина 25см. Подовите плочи, предават натоварванията си върху колоните и стените. Фундирането на сградата е предвидено като плоско, с обща фундаментна плоча с дебелина 50см. Подборът на фасадните материали е съобразен със съседните сгради с цел постигане на диалог между архитектурните образи и създаването на общ архитектурен ансамбъл в комплекса. Използват се минерална мазилка и каменна облицовка. Предвидени са дървени пана от вертикални елементи, служещи за слънцезащита. Покривът ще бъде плосък със стоманобетонна конструкция, топлоизолация 12см XPS, бетон за наклон и хидроизолационен слой. В южната част на покрива се предвижда инсталирането на соларна система за производство на битово горещо водоснабдяване. Над стълбището ще се монтира димен люк с аеродинамична площ, представляваща 5% от ЗП на стълбищната клетка.

#### Ситуиране и обемно-пространствена композиция

Имотът - УПИ XXXI-35.83 с идентификатор 67800.35.83, по плана на гр. Созопол, м. Света Марина, попада от части в Зона на застрояване "А" и от части в Зона на застрояване "Б", съгласно Закона за устройство на Черноморското крайбрежие. Границата между двете зони се разполага по северната ограничителна линия на застрояване, като обемът на сградата е разположен изцяло в Зона „Б“. Зона „А“ от имота – 274 м<sup>2</sup> и Зона „Б“ от имота – 3 047 м<sup>2</sup>.

На север, имотът граничи с УПИ XXII 35.82, в който се ситуира сграда за комплексно обслужване, която служи и като обслужващо звено за хотела. Сградата разполага с ресторанти, СПА център, конферентна зала, магазин, химическо чистене, детски център и басейн. В нея ще се извършва физическата регистрация на клиентите, след което гостите ще се настаняват в хотелската част. Достъпът до хотела е именно оттам - от североизточния ъгъл на имота, в непосредствена близост до един от входовете към комплекс Санта Марина, както и до обслужващата сграда.

## **Концепция и функционалност**

Бутик хотел „ВИВА МАРЕ БИЙЧ“ е разположен в една сграда за целогодишно ползване.

Обемът представлява две склучени тела, в ядрото на които са предвидени вертикалните комуникации. Образува се един частично подземен и частично полуподземен етаж – сутерен, три типови етажа - ниво 0, етаж 1 и етаж 2, както и един подпокривен етаж, отдръпнат навътре – етаж 3. В сградата са проектирани общо 80 хотелски стаи, както и необходимите спомагателни зони.

Разпределенията са решени, посредством няколко основни типове стаи :

- Тип А и В : двойна стая с площ от 28.8 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 6.5 м<sup>2</sup> до 7.9 м<sup>2</sup>, в зависимост от местоположението на стаята; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.
- Тип А' : двойна стая с площ от 28.8 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7 м<sup>2</sup>; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ. Този тип стаи имат възможност за обединяване, посредством преход помежду им.
- Тип С : двойна стая с допълнително единично легло, с площ от 36 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7.1 м<sup>2</sup>; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.
- Тип D : двойна стая от апартаментен тип с допълнително единично легло, с площ от 71.3 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; дневен кът с английски двор, с площ от 10.1 м<sup>2</sup>; спално помещение и баня. Този тип стаи са оразмерени за хора с увреждания, съгласно Наредба №4/2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.
- Тип Е : двойна стая на подпокривно ниво с площ от 25.2м<sup>2</sup>, състояща се от : спално помещение с тераса, с площ от 3м<sup>2</sup> и баня.

Хотелът разполага с общо :

- Двойни стаи : 70 бр.
- Двойни стаи с капацитет за трима души, с допълнително единично легло : 8 бр.
- Апартаменти с капацитет за трима души : 2 бр.

Сградата е с централно разположено вертикално комуникационно ядро, което се състои от една стълбищна клетка и един асансьор. По периферията му са проектирани камериерските офиси и техническото помещение за електро на всички нива. Конструктивната височина на сутеренния етаж е 3.60м, а светлата височина варира от 3.05м до 3.30м. Типовите етажи, от ниво 0 до етаж 2, както и подпокривният етаж 3, са с конструктивна височина 3.20м, а светлата височина варира от 2.65м до 2.90м.

## **Степен на завършеност**

Съгласно Удостоверение №42, издадено от Община Созопол, хотелът е въведен в експлоатация на 13-ти май 2021 г. и първият работен ден, в който хотелът работи с клиенти е 17-ти юни 2021 г.

Предоставено е временно удостоверение за открита процедура по категоризиране на туристическия обект (Удостоверение №РК-18-11271 / 04.11.2021 г.), от което е видно, че хотелът ще бъде наименован - хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ", а категоризацията, за която кандидатства, е хотел с четири звезди.

Хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ" е част от групата на "Санта Марина" и представлява второстепенна легова база за Вилно селище "Санта Марина" в гр. Созполоп.

#### **Състояние**

Хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ" предлага настаняване в 80 броя стаи и апартаменти. Цялостното впечатление е, че е с модерна архитектура, прилежащ много добре облагороден парцел - тип парк. Вложените средства за изграждане на сградата и довършителните дейности в нея са от висок клас. Хотелът работи сезонно само от април до октомври месец.

#### **4. Заключение**

Созопол е един от най-старите градове в България съчетаващ в себе си древно античната култура и удобствата на модерния курорт. Районът сега е обособен като туристическа морска зона с преобладаващо застрояване на хотели, къщи за гости, почивни станции, затворени комплекси. Забележителностите на курортното селище са много и варират от археологическите и архитектурните паметници, артистичните изяви и събития, ресторантите и увеселителните заведения до пристанищните услуги и яхт-клубовете, до възможностите за екологичен туризъм и до подводни пещери. Атмосферата на Созопол е древна и артистична. В града има църкви, Археологическия музей и Художествената галерия. Всяка година, в началото на септември в Созопол се провежда големия международен фестивал на изкуствата – Апология, който привлича артисти и хора на изкуството от цялата страна и чужбина. Около 20 км. на юг от Созопол се намира устието на река Ропотамо, където се намират два природни резервата. Условието за уиндсърфинг в района на Созопол са много добри. В Созополския залив се провежда и една от националните регати ежегодно. Друга атракция в близост до Созопол е островът Св. Иван, който се намира на около 2 км. северно от стария град. Това е най-големият остров в българските териториални води на Черно море. На острова е построен сонарен фар (подава звукови сигнали), който заедно с фара на нос Емине показва пътя на плователните съдове към Бургаския залив. Пристанището на Созопол се използва за пътнически и товарни превози. Разполага със седем места за паркиране на кораби и терминал за пътници с контролно-пропускателен пункт. В допълнение, Созопол предлага яхтени пристанища и кейове за рибарски лодки. Предлагат се екскурзии до близкия град Черноморец и курорта Дюни.

Предлагането за продажба на имоти с аналогични характеристики в района е много ограничено предвид характеристиките, локацията и параметрите на обекта, предмет на оценка. Обектът, предмет на оценка, е хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ" и представлява бутиков хотел с много добри параметри и функционалност, рентиращ се на пазара като модерен туристически имот, който отговаря на най-високите изисквания за подобен тип обекти. Възможността за отдаването на стаите му под наем е висока предвид трайното търсене на подобни обекти в района.

## Метод на сравнимите неконтролирани цени за ПИ

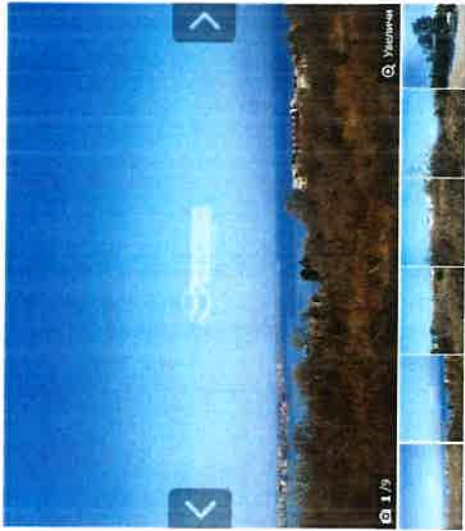
Обект: Поземлен имот

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r165649981726847&amp;link=8n1km4&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r165649981726847&amp;link=8n1km4&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r172088493528054&amp;link=ba270f&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r172088493528054&amp;link=ba270f&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r171812631016161&amp;link=ba270f&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r171812631016161&amp;link=ba270f&amp;f1=1</a>
<b>продажна цена</b>		<b>579 000 €</b>	<b>495 833 €</b>	<b>860 000 €</b>
<b>цена (€/м2)</b>		<b>145 €/кв.м</b>	<b>128 €/кв.м</b>	<b>155 €/кв.м</b>
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	<b>3 321,00 кв.м</b>	<b>3 989 кв.м</b> 0%	<b>3 864 кв.м</b> 0%	<b>5 551 кв.м</b> 5%
местоположение	обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83	гр. Созопол, в местн. 'Буджака' 0%	гр. Созопол, кв. Буджака, на самата ул. Виа Понтика 0%	гр. Созопол, срещу къмпинг 'Смокиня' -10%
регулационен статут	в регулация	в регулация 0%	в регулация 0%	в регулация 0%
Зона	Ок4, пл=30%, кинт=1	Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0,8, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра 3%	Плътност на застрояване -20%, Кинт- 0,8, Височина -7,00 м. 3%	Ок4, плътност на застрояване - макс 30%, КИНТ - 1, 0%
Локална инфраструктура	изградена инфраструктура - в много добро състояние, Т/В/К	в близост 3%	в близост 3%	в близост 3%
Обремененост сервитути	няма	няма 0%	няма 0%	няма 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
форма и релеф	правилна трапецовидна форма, изцяло равнинен	правилна трапецовидна форма, изцяло равнинен 0%	правилна форма, изцяло равнинен 0%	правилна форма, изцяло равнинен 0%
общо изравнение		-4%	-4%	-12%
<b>Приравнена цена</b>	<b>133 €/кв.м</b>	<b>139 €/кв.м</b>	<b>123 €/кв.м</b>	<b>136 €/кв.м</b>

Стойност на поземлен имот по метода на сравнимите неконтролирани цени

**441 500 €**



**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Бургас, гр. Созопол

Коригирана в 11:24 на 6 септември, 2025 год.  
Общата площ е 1439 м<sup>2</sup>

**579 000 €**  
**1 132 425.57 лв./м<sup>2</sup>**  
(145 €, 283.60 лв./м<sup>2</sup>)

Купи само за **2313 € /месец** с **КредитЦентър** 30 г. **Залож**

Площ: **3989 м<sup>2</sup>**  
Регулация: **ДА**

Панорамна снимка

Описание на имота

Урегулиран, поземлен имот, с площ от 3 989 кв.м., в местността "Будивака", Град Созопол, област Бургас. Имотът е на 130 метра от морето, има 24 метра лице на асфалтова улица. Има лека деинвазация, правоъгълна форма, без никакви постройки върху него. Електричество и вода в близост. Имотът е подходящ за жилищно строителство. Квифициран на интензивност на застрояване (Кит) - 0,8, плътност на застрояване 20%, височината на стрелбата Н - 7 метра.

Виж всички данни за имота в [визуалния доклад](#) №: 216

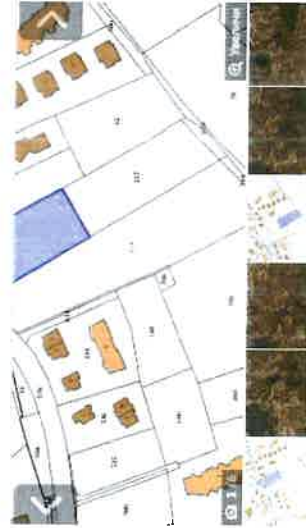
Особенисти

• Да има строителство



За контакти: **0885506001**  
Телефонът се използва само за контакт с нас

Бројер: Антон Атанасов



**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Бургас, гр. Созопол

Коригирана в 10:07 на 1 септември, 2025 год.  
Общата площ е 1338 м<sup>2</sup>

**595 000 €**  
**1 163 718.85 лв./м<sup>2</sup>**  
(154 €, 301.20 лв./м<sup>2</sup>)  
Цена е с включен ДДС

Купи само за **2274 € /месец** с **КредитЦентър** 30 г. **Залож**

Площ: **5064 м<sup>2</sup>**  
Регулация: **ДА**

Панорамна снимка

Описание на имота

- Бюрократична оферта!
- УПИ в кв. Будивака, на самата ул. Виза Памфилова !!!
- На 130 м от морския бряг и Райския залив!
- На асфалтов път! Идентифицирана инвестиция за изграждане на еднофамилни и двуетажни къщи!

Д-р Ангелина Хермес предлага вслушвано дава урегулирани поземлен имот, с възможност за обединяване, в гр. Созопол, кв. Будивака, на самата ул. Виза Памфилова, с гледка към Райския залив и само на 130 м. от брега, на минути от плаж Хармани, Банбу Байт и на около км от Стария град на Созопол.

Двата поземлен имота-1979 кв.м. и 1885 кв.м. са разположени един зад друг и имат възможност да се обединят. Имотите са правоъгълни, като единият е на самата асфалтова улица, а другият, с девет метра деинвазация и възможност да се открие директна гледка към морския залив. В близост има ток и вода. Пазарният на застрояване за конкретните имоти са: Плътност на застрояване -20%, Кит-0,8, Височината -7,00 м.

Имотите са с изключителна лосиция и инве. **Виж повечер**

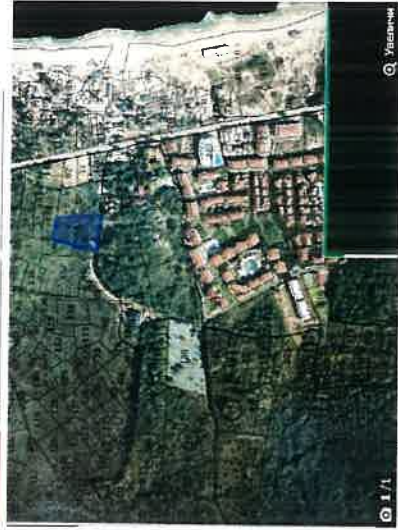
Виж всички данни за имота в [визуалния доклад](#) №: 216

Особенисти

• Виза



За контакти: **0884594473**



**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Бургас, гр. Созопол, местност Мана

Коригирана в 21:23 на 18 септември, 2025 год.  
Общата площ е 1433 м<sup>2</sup>

**860 000 €**  
**1 682 013.80 лв./м<sup>2</sup>**  
(155 €, 303.15 лв./м<sup>2</sup>)  
Цена е с включен ДДС

Купи само за **3287 € /месец** с **КредитЦентър** 30 г. **Залож**

Площ: **5551 м<sup>2</sup>**

Панорамна снимка

Описание на имота

Намира се срещу комплекс "Слюкиня" - 150 м от плажа. ПУП, според ОУП на град Созопол - Оки, плътност на застрояване - макс 30%, Кит - 1, парцелът не е част от горска устроителска територия, възможна РЗП 5000 кв.м. височината 10 м., наличие водоснабдяване и електрическа мрежа от същината на парцела, детска площадка, стачни на община Хасково, 0888-326-700, 0878-326-700

Виж всички данни за имота в [визуалния доклад](#) №: 216

Особенисти

• За имот строителство



За контакти: **0888-326-700**  
Телефонът се използва само за контакт с нас

Бројер: Антон Атанасов

## Метод на сравнимите неконтролирани цени

Обект на оценка: ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХІ-35.83

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	ХОТЕЛ	ХОТЕЛ	ХОТЕЛ	ХОТЕЛ
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/obiavaniq/66150533981370-prodava-hotel-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag-kv-fregata">https://www.imot.bg/obiavaniq/66150533981370-prodava-hotel-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag-kv-fregata</a>	<a href="https://www.imot.bg/pca/имот.cgi?act=5&amp;adv=1q130020554566587&amp;slink=8n1umv&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pca/имот.cgi?act=5&amp;adv=1q130020554566587&amp;slink=8n1umv&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiavaniq/175576131158718-prodava-hotel-oblast-burgas-s-lozenets">https://www.imot.bg/obiavaniq/175576131158718-prodava-hotel-oblast-burgas-s-lozenets</a>
продажна цена		3 055 000 €	4 500 000 €	1 650 000 €
цена (€/м2)		45 597 €/стая	59 211 €/стая	71 739 €/стая
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
брой стаи и апартаменти	80 бр.	67 бр. 0%	76 бр. 0%	23 бр. 0%
площ на имота	4 002,00 кв.м	5 046,00 кв.м 3%	4 670,00 кв.м 0%	1 450,00 кв.м -5%
РЗП/стая	50,03 кв.м	75 кв.м -10%	61 кв.м -3%	63 кв.м -3%
местоположение	обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХІ-35.83	област Бургас, к.к. Слънчев бряг, кв. Фрегата 10%	между Равда и Несебър 5%	бласт Бургас, с. Лозенец 5%
общо състояние	много добро	много добро 0%	мн.добро 0%	мн.добро 0%
година на строителство	2021 г.	2007 г. 3%	2009 3%	2006 3%
категория	хотел ****	апартохотел 20%	хотел *** 5%	хотел ** 7%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%
търговска привлекателност	отлична	централно място в к.к. Слънчев бряг, на 130м. от брега на морето 0%	подобно 0%	на 50 метра от плажа в Лозенец -20%
обзавеждане		налично -5%	налично -5%	налично -5%
други особености	част от комплекс Санта Марина	не 0%	ресторант, спа център, фитнес и други -10%	не 0%
общо изравнение		11,00%	-15,00%	-28,00%
Приравнена цена	50 865 €/стая	50 613 €/стая	50 329 €/стая	51 652 €/стая

Стойност на обекта по метода на сравнимите неконтролирани цени

4 069 168 €



**Продава ХОТЕЛ**  
Област Бургас, м.к. Слънчев бряг, кв. Вилкария

**3 666 000 €**  
**7 170 072.78 лв.**  
(727 € / 1.421.89 лв./m<sup>2</sup>)  
Цена с вкл. ДДС

Купи само за **14019 €/месец** с **Кредитцентър** 30 г. **Заяви**

Площ: **5046 m<sup>2</sup>** | Строежителство: **ДА** | Туризм, Въведен в експлоатация **2007 г.**

Напълни Бележка | Дай оценка | Свържи за интереси

**Описание на имота:**  
Апарт- хотел Вечна-Р Риордг е разположен на централно място в к.к. Слънчев бряг , на 130м. от брега на морето и на 2км. от архитектурните забележителности на стария град Несебър.

Курортния комплекс Слънчев бряг е разположен в южното Черноморие, като северната част на курорта спира в последните вълни на Стара планина, а южната до дънния град Несебър. В близост на 360м. в международното летище на гр. Бургас, както и пристанище. ЖТ гаря, автогара и много други държавни и търговски обекти. Плажната ивица на комплекса е дълга около 300м. С ширина между 30 и 60м. застъпя със светл азурен пясък.

Комплекс предлага на своите гости разнообразни забавления: волейболни игри, аква парк, много и различни заведения, нощи клубове, ресторанти, детски игрове.

Апарт- хотел Вечна-Р Риордг е построен през 2007г., разполага с :  
679р. обзаведени студио/апартаменти, апартаменти и мезанети, с обща площ 4563,20кв.м.  
- 309р. студио с площ около 50кв.м. с обща площ 1460 кв.м.

с обща площ около 50кв.м. с обща площ 1460 кв.м.

Всички общински данъци са включени в цената на имота [Попълни Бележка](#) или [Дай оценка](#)

**Особености:**

- Туризм
- С паркинг
- С достъпна Височина
- Обзаведен
- С гаражи



За контакти: **0879 604 180**



**Продава ХОТЕЛ**  
Област Бургас, гр. Несебър, кв. Вилкария

**4 500 000 €**  
**8 801 235.00 лв.**  
(964 € / 1 885.42 лв./m<sup>2</sup>)  
Цена с вкл. ДДС

Купи само за **17201 €/месец** с **Кредитцентър** 30 г. **Заяви**

Площ: **4670 m<sup>2</sup>** | Строежителство: **ДА** | Туризм, Въведен в експлоатация **2009 г.**

Напълни Бележка | Дай оценка | Свържи за интереси

**Описание на имота:**  
Предлагаме Ви за продажба нов луксозен хотел в модерен архитектурен стил, разположен на метри от морския фронт между Равада и Несебър. Хотелът е в изведен в експлоатация през януари 2009г., като е строен с най-сварещи и издържливи строителни материали, събрани с европейски стандарти. Хотелът е работещ, Страната е на шест етажа с разп 4670кв.м. Общ сел: отурен етаж: 6 апартаментата, 2 студио, сауна, фитнес, зала за игри, сам. вазни, панорамни и солдони повешения, 1-ви етаж, на който са разположени рещицарь, кухня, нарчично оборудван и обзаведен ресторант.

покошани помещения и 4 жилищни етжа с общо: 64 студий/стаи (2+2) , 12 апартаментата (2+2). Общо леглова база 250- 300 места. Хидравличен асансьор с луксозна кабината до всички етажи. Паркингът е с площ 2400 кв.м. дворов и открити и озеленен. Комплексът разполага с члупени басейни с детска част, външно джакузи, сауна, фитнес, отуризм, телевиз на маси, интериер, ресторант с ланч тераса, сейф, паркинг, озеленени площи, дефонична охрана.

Всички общински данъци са включени в цената на имота [Попълни Бележка](#) или [Дай оценка](#)

**Особености:**



За контакти: **0888638903**



**Продава ХОТЕЛ**  
Област Бургас, с. Дозанец, кв. Вилкария

**1 650 500 €**  
**3 228 097.42 лв.**  
(1138 € / 2 225.73 лв./m<sup>2</sup>)  
Цена с вкл. ДДС

Купи само за **6500 €/месец** с **Кредитцентър** 30 г. **Заяви**

Площ: **1450 m<sup>2</sup>** | Строежителство: **ДА** | Туризм, Въведен в експлоатация **2006 г.**

Напълни Бележка | Дай оценка | Свържи за интереси

**Описание на имота:**  
Уникална инвестиционна възможност! Работещ, открит на 50 метра от плажа в Плътенча, с глъна ЗЕМЕСТЪК ПРЪЗ ЦЕНТРАЛНА ОБЛАСТ!

Търсете ли сигурна и печеливша инвестиция на едно от най-красивите места по Южното Черноморие? Предлагаме ви разработен и работещ хотел в с. Дозанец, разположен само на 50 метра от централния плаж. Имотът се намира на \*\*ТОП локация\*\* , гарантираща постоянен поток от туристи.

Хотелът предлага всичко необходимо за успешен бизнес: Площ и разпределение: 5-етажна сграда с обща разп 1450 кв.м., разположена в парцел от 815 кв.м.

Качивитет: Хотелът разполага с 23 стаи (12-тройни, 7 двойни, 4 четворни), 1 студио и 1 апартамент, както и 6 стаи за персонала. Всички стаи са оборудвани с климатик и хидриентик.



За контакти: **0887513055**

## Метод на увеличената стойност

Обект на оценка: ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83

Характеристики и показатели	Стойности
Година на изграждане/реконструкция	2021 г.
Вид на конструкцията	стоманобетон - МОНОЛИТНО
Експлоатационна годност	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност	76 г.
Бруто разгъната застроена площ ( + сутерен)	4 002,00 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК 07/2025 г., Еталон №20 - хотел 3*	532 €/кв.м
Процентно завишение за висок клас сграда	25,00%
Определена стойност на изграждане	665 €/кв.м
<b>Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)</b>	<b>2 660 047 €</b>
<b>Разлики „в плюс“ от аналога:</b>	
Стойност на външни мрежи и проводни (%)	7%
Калкулация	186 203 €
Допълнителни разходи за проект, надзор, инсталации и др. (%)	16,00%
Калкулация	425 608 €
<b>Разлики „в минус“ от аналога:</b>	
Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	
Калкулация	
<b>Нова възстановителна стойност на сградата</b>	<b>3 271 858 €</b>
<b>Обезценявания (завишения):</b>	
Физическо обезценяване (%)	2,6%
Стойност на физическото обезценяване	85 886 €
Функционално обезценяване (%)	
Калкулация	
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	10%
Калкулация	327 186 €
<b>Амортизирана възст. стойност застрояване</b>	<b>2 858 786 €</b>
<b>Пазарна стойност на ПИ</b>	
Площ на прилежащ терен	3 321,00 кв.м
Стойност на кв.м	133 €/кв.м
<b>Стойност на ПИ</b>	<b>441 546 €</b>
<b>Стойност на обекта по метода на увеличената стойност</b>	<b>3 300 332 €</b>

**Метод на пазарните цени****Обект на оценка: ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"**

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХI-35.83

Характеристики и показатели	Стойности
Двойни стаи : 70 бр.	70
Двойни стаи с капацитет за трима души, с доп. единично легло: 8 бр.	8
Апартаменти с капацитет за трима души : 2 бр.	2
Брутен сезонен приход от двойна стая	9 629 €
Брутен сезонен приход от двойна стая с опция за трима	11 684 €
Брутен сезонен приход от апартамент	12 829 €
Брутен сезонен приход от нощувки от двойна стая	674 065 €
Брутен сезонен приход от нощувки от двойна стая с опция за трима	93 472 €
Брутен сезонен приход от нощувки от апартамент	25 658 €
<b>Брутен сезонен приход от легова база</b>	<b>793 195 €</b>
Брутен приход от храни/напитки (закуска/вечеря) и паркинг	16%
<b>Брутен приход от храни, напитки и паркинг</b>	<b>126 911 €</b>
<b>Брутен сезонен приход</b>	<b>920 107 €</b>
Оперативни разходи	40%
<b>Оперативни разходи/изведен на сез.база/</b>	<b>368 043 €</b>
Дял на оборудването при формиране на прихода	30%
<b>Калкулация - дял на оборудване</b>	<b>110 413 €</b>
<b>Предполагам трайно реализиран чист приход</b>	<b>441 651 €</b>

Стойност на рентираща се земя	<b>441 500 €</b>
Лихвена ставка за рентираща се част от УПИ - норма на капитализация	10,97%
Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	48 439 €
Чист приход от сградата / годишно /	<b>393 212 €</b>
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	2021 год.
Експлоатационен срок	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	76 год.
Лихвена ставка на сградата	10,97%
Множител / анюитетен фактор за ННС /	9,1113
<b>Приходна стойност на обекта</b>	<b>3 582 664 €</b>

**Стойност на имота по метода на пазарните цени****4 024 164 €**

**Забележка:** хотел "Вива Маре Бийч" е част от групата на "Санта Марина", като клиентите ще се възползват от всички услуги предлагани от вилното селище на Санта Марина. Рецепцията ще се извършва в съседното тяло във вилното селище на "Санта Марина".

За целите на оценката е изваден ценоразписът на стаите на хотел "Вива Маре Бийч" за 2024 г. и са приложени за извеждане на пазарна стойност по приходен метод. Допълнително е заложен приход за храни и напитки от вечеря и закуски, защото тази услуга ще бъде с опция за допълнително заплащане към обектите, предмет на оценка (приложен е ценоразпис). Допълнително са заложи разходи за паркинг към самия хотел, който паркинг ще бъде платен 15 лева на автомобил за един ден.

**Таблица за заетост на бутиков хотел**

Двойни стаи : 70 бр.									
цена на нощувка в двойна стая	22.04.2024 - 30.04.2024	01.05.2024 - 22.05.2024	23.05.2024 - 19.06.2024	20.06.2024 - 03.07.2024	04.07.2024 - 24.08.2024	25.08.2024 - 07.09.2024	08.09.2024 - 22.09.2024	23.09.2024 - 12.10.2024	% от общия приход
цена на рецепция	109,16 €	109,16 €	119,39 €	179,72 €	216,02 €	179,72 €	119,39 €	109,16 €	10,00%
цена от туроператор (-25% отстъпка)	81,87 €	81,87 €	89,54 €	134,79 €	162,02 €	134,79 €	89,54 €	81,87 €	90,00%
<b>СРЕДНА ЦЕНА за обекта</b>	<b>84,60 €</b>	<b>84,60 €</b>	<b>92,52 €</b>	<b>139,28 €</b>	<b>167,42 €</b>	<b>139,28 €</b>	<b>92,52 €</b>	<b>84,60 €</b>	<b>100,00%</b>

Таблица отразяваща средния приход от двойна стая						
период	период	брой	заетост	цена на обект		приход
	продължителност	дни	%	евро		евро
Първи период	22.04.2024 - 30.04.2024	8	10%	84,60 €		67,68 €
Втори период	01.05.2024 - 22.05.2024	21	20%	84,60 €		355,32 €
Трети период	23.05.2024 - 19.06.2024	27	40%	92,52 €		999,27 €
Четвърти период	20.06.2024 - 03.07.2024	13	60%	139,28 €		1 086,40 €
Пети период	04.07.2024 - 24.08.2024	51	70%	167,42 €		5 976,76 €
Шести период	25.08.2024 - 07.09.2024	13	40%	139,28 €		724,27 €
Седми период	08.09.2024 - 22.09.2024	14	20%	92,52 €		259,07 €
Осми период	23.09.2024 - 12.10.2024	19	10%	84,60 €		160,74 €
<b>средно за сезона</b>	<b>от 22.04.2024 - 12.10.2024</b>	<b>166</b>	<b>34%</b>			<b>9 629,50 €</b>

Двойни стаи с капацитет за трима души, с доп. единично легло: 8 бр.									
цена на нощувка в двойна стая с капацитет за трима души	22.04.2024 - 30.04.2024	01.05.2024 - 22.05.2024	23.05.2024 - 19.06.2024	20.06.2024 - 03.07.2024	04.07.2024 - 24.08.2024	25.08.2024 - 07.09.2024	08.09.2024 - 22.09.2024	23.09.2024 - 12.10.2024	% от общия приход
цена на рецепция	130,12 €	130,12 €	119,90 €	221,65 €	268,94 €	221,65 €	143,16 €	130,12 €	10,00%
цена от туроператор (-25% отстъпка)	97,59 €	97,59 €	89,92 €	166,23 €	201,70 €	166,23 €	107,37 €	97,59 €	90,00%
<b>СРЕДНА ЦЕНА за обекта</b>	<b>100,85 €</b>	<b>100,85 €</b>	<b>92,92 €</b>	<b>171,77 €</b>	<b>208,43 €</b>	<b>171,77 €</b>	<b>110,95 €</b>	<b>100,85 €</b>	<b>100,00%</b>

Таблица отразяваща средния приход от двойна стая с капацитет за трима души						
период	период	брой	заетост	цена на обект		приход
	продължителност	дни	%	евро		евро
Първи период	22.04.2024 - 30.04.2024	8	10%	100,85 €		80,68 €
Втори период	01.05.2024 - 22.05.2024	21	20%	100,85 €		423,55 €
Трети период	23.05.2024 - 19.06.2024	27	40%	92,92 €		1 003,55 €
Четвърти период	20.06.2024 - 03.07.2024	13	60%	171,77 €		1 339,84 €
Пети период	04.07.2024 - 24.08.2024	51	70%	208,43 €		7 440,88 €
Шести период	25.08.2024 - 07.09.2024	13	40%	171,77 €		893,23 €
Седми период	08.09.2024 - 22.09.2024	14	20%	110,95 €		310,66 €
Осми период	23.09.2024 - 12.10.2024	19	10%	100,85 €		191,61 €
<b>средно за сезона</b>	<b>от 22.04.2024 - 12.10.2024</b>	<b>166</b>	<b>34%</b>			<b>11 684,00 €</b>

Апартаменти с капацитет за трима души : 2 бр.									
цена на нощувка в апартамент за трима души	22.04.2024 - 30.04.2024	01.05.2024 - 22.05.2024	23.05.2024 - 19.06.2024	20.06.2024 - 03.07.2024	04.07.2024 - 24.08.2024	25.08.2024 - 07.09.2024	08.09.2024 - 22.09.2024	23.09.2024 - 12.10.2024	% от общия приход
цена на рецепция	142,99 €	142,99 €	156,80 €	240,14 €	288,88 €	240,14 €	156,80 €	142,99 €	10,00%
цена от туроператор (-25% отстъпка)	107,24 €	107,24 €	117,60 €	180,10 €	216,66 €	180,10 €	117,60 €	107,24 €	90,00%
<b>СРЕДНА ЦЕНА за обекта</b>	<b>110,82 €</b>	<b>110,82 €</b>	<b>121,52 €</b>	<b>186,11 €</b>	<b>223,88 €</b>	<b>186,11 €</b>	<b>121,52 €</b>	<b>110,82 €</b>	<b>100,00%</b>

Таблица отразяваща средния приход от стая апартамент с капацитет за трима души						
период	период	брой	заетост	цена на обект		приход
	продължителност	дни	%	евро		евро
Първи период	22.04.2024 - 30.04.2024	8	10%	110,82 €		88,65 €
Втори период	01.05.2024 - 22.05.2024	21	20%	110,82 €		465,44 €
Трети период	23.05.2024 - 19.06.2024	27	40%	121,52 €		1 312,38 €
Четвърти период	20.06.2024 - 03.07.2024	13	60%	186,11 €		1 451,63 €
Пети период	04.07.2024 - 24.08.2024	51	70%	223,88 €		7 992,58 €
Шести период	25.08.2024 - 07.09.2024	13	40%	186,11 €		967,75 €
Седми период	08.09.2024 - 22.09.2024	14	20%	121,52 €		340,25 €
Осми период	23.09.2024 - 12.10.2024	19	10%	110,82 €		210,55 €
<b>средно за сезона</b>	<b>от 22.04.2024 - 12.10.2024</b>	<b>166</b>	<b>34%</b>			<b>12 829,24 €</b>

Допълнителна информация: стаите са разработени по вид и брой, съгласно ценоразпис на хотела от 2024 г. Приходите по вид за отделните стаи са осреднени за целите на приходния метод. Хотелът е работил от 22 април 2024 г. до 12.10.2024 г. Съгласно предоставена информация и информация от сайта на хотела, за ранни резервации от туроператори има отстъпка в размер на -25% от цените на нощувките. Тъй като хотелът функционира само през летния сезон, в доклада е заложено да работи 166 дни в годината, съгласно допълнителна таблица за заетост. Моделът е разработен с осреднени цени за различните типове стаи.

## Определяне нормата на дисконтиране

Нормата на дисконтиране е определена въз основа на  
**МОДЕЛА НА ОЦЕНКА НА ДАМОДАРАН ЗА РАЗВИВАЩИ СЕ ПАЗАРИ**

$$r_e = r_f + \text{beta}_L * (r_{p-us} + Cr_{BG})$$

Въз основа на статистическа информация от световните капиталови пазари горните компоненти се определят както следва:

T	10,00%	-	данъчно облагане
$r_f$	3,93%	-	безрискова норма на възвращаемост
$\text{Beta}_U$	1,09	-	коэф.на систематичен риск
$r_{p-us}$	4,33%	-	рискова премия за развит пазар, САЩ
$Cr_{BG}$	2,13%	-	рискова премия за България
$r_e$	<b>10,97%</b>	-	<b>норма на възвръщаемост</b>

Безрисковата норма на възвръщаемост беше на рекордно ниски нива. От края на 2022 г. започна да се увеличава, като за целите на оценката е прието ниво от 3,93%, равно на възвръщаемостта на 10-годишни ДЦК.

Коефициентът бета е изведен от А.Дамодаран за индустрия Hotel/Gaming в Европа към 2025г. [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)

Homebuilding	38	1,42	1,42	27,46%	5,16	5,18
Hospitals/Healthcare Facilities	28	0,23	0,61	13,79%	1,66	4,40
<b>Hotel/Gaming</b>	<b>106</b>	<b>1,09</b>	<b>1,28</b>	<b>20,84%</b>	<b>5,25</b>	<b>6,12</b>
Household Products	69	0,87	0,95	16,65%	5,21	5,71
Information Services	5	0,82	1,39	22,08%	3,70	6,28

Рискова премия за развит пазар (САЩ) и рискова премия за България са изведени от А.Дамодаран.

[https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)

Country	Adj. Default Spread	Equity Risk Premium	Country Risk Premium	Corporate Tax Rate	Moody's rating
<b>Bulgaria</b>	1,58%	6,46%	2,13%	10,00%	Baa1
United States	0,00%	4,33%	0,00%	25,00%	Aaa

## Обобщение на резултатите

**Обект на оценка: ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"**

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнимите неконтролирани цени	4 069 168 €	0%
Метод на пазарните цени	4 024 164 €	100%
Метод на увеличената стойност	3 300 332 €	0%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>4 024 200 €</b>	

<b>Пазарна стойност (Евро)</b>	<b>4 024 200 €</b>
<b>Пазарна стойност (лв.)</b>	<b>7 870 700 лв.</b>

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ XXXI-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:

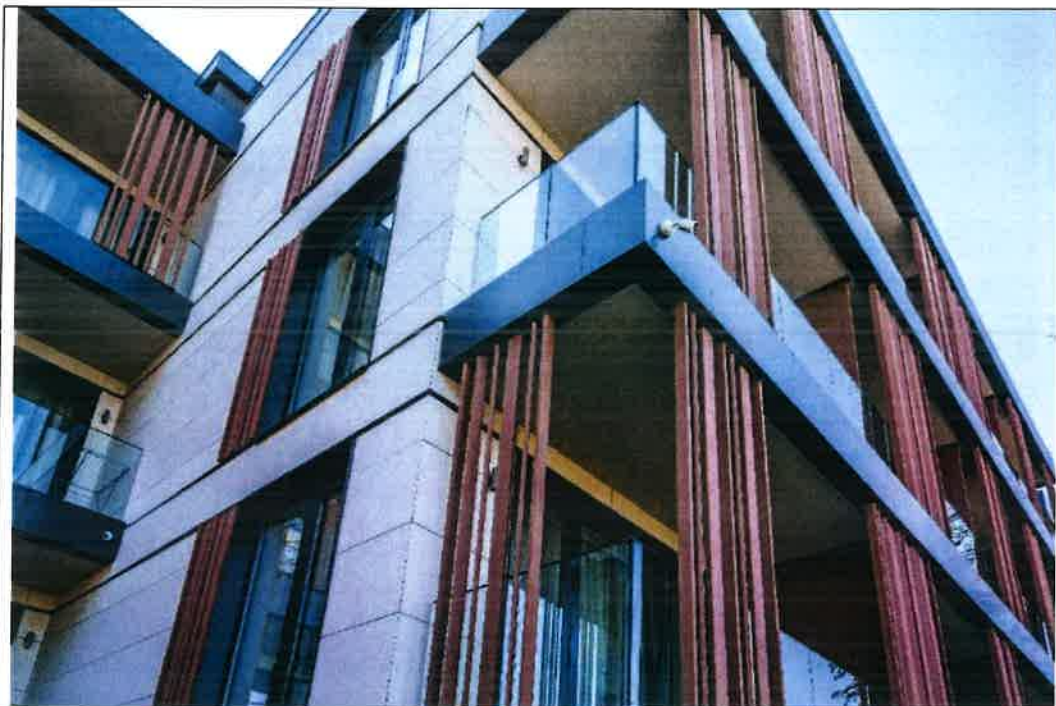


**Фасада на сградата**

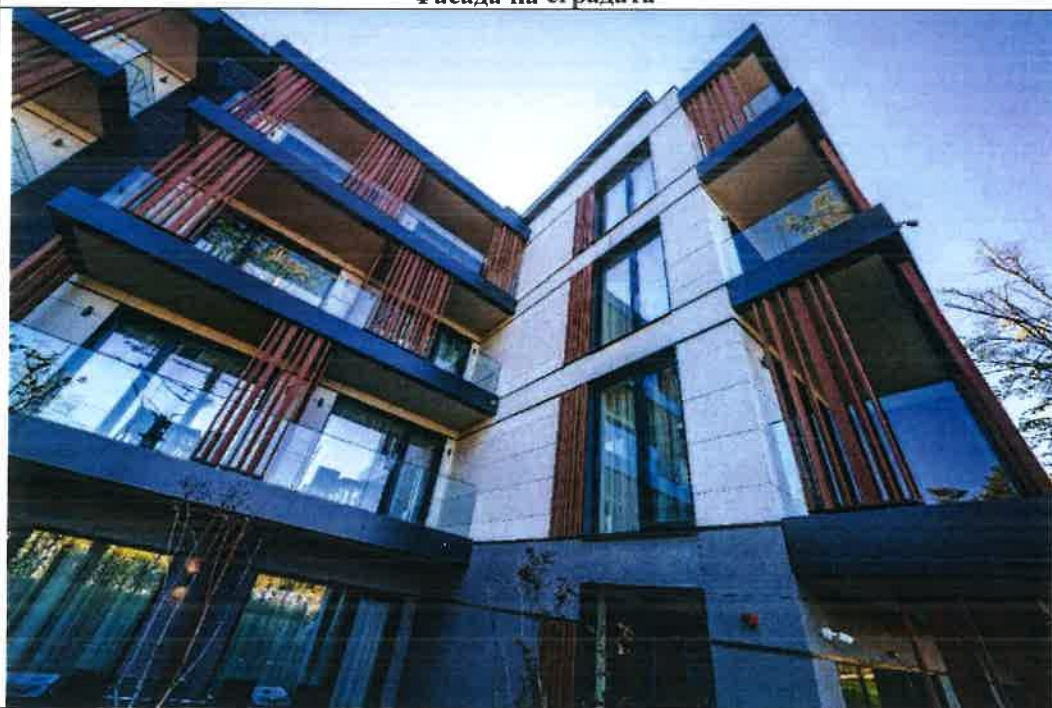


**Фасада на сградата**

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ XXXI-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



Фасада на сградата



Фасада на сградата

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ XXXI-35.83 (ПН №67800.35.83), както следва:



**Фасада на сградата**

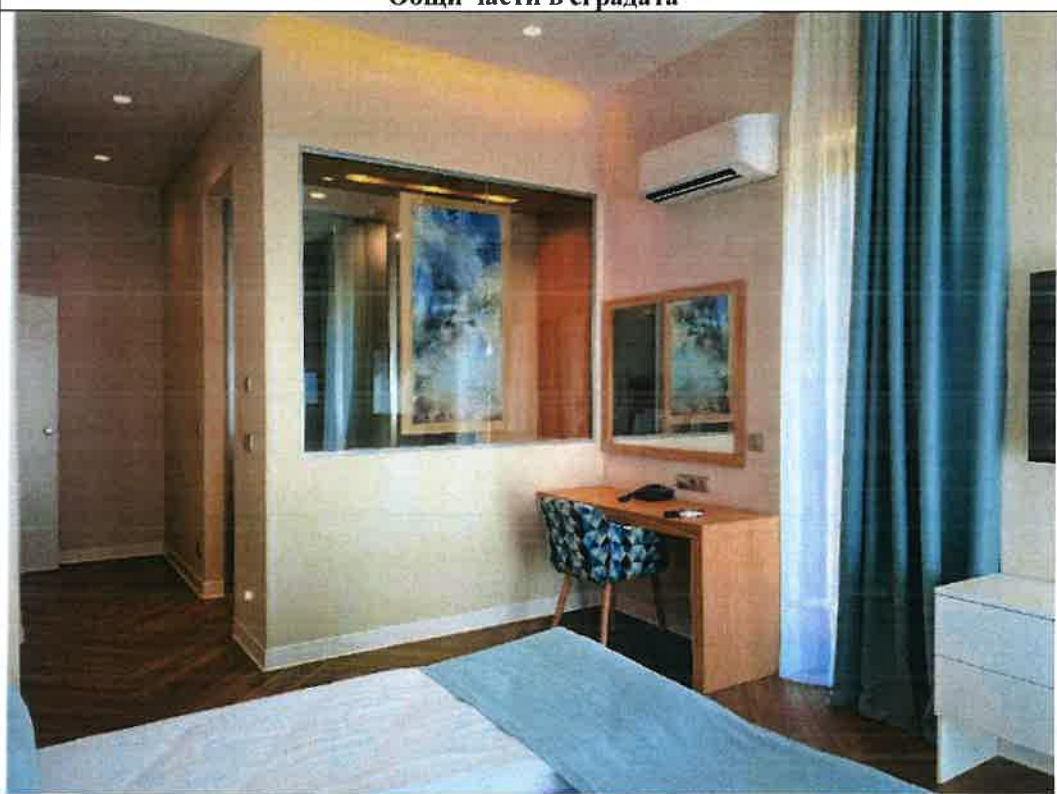


**Фасада на сградата**

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ XXXI-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



**Общи части в сградата**



**Типова стая**

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



Типова стая

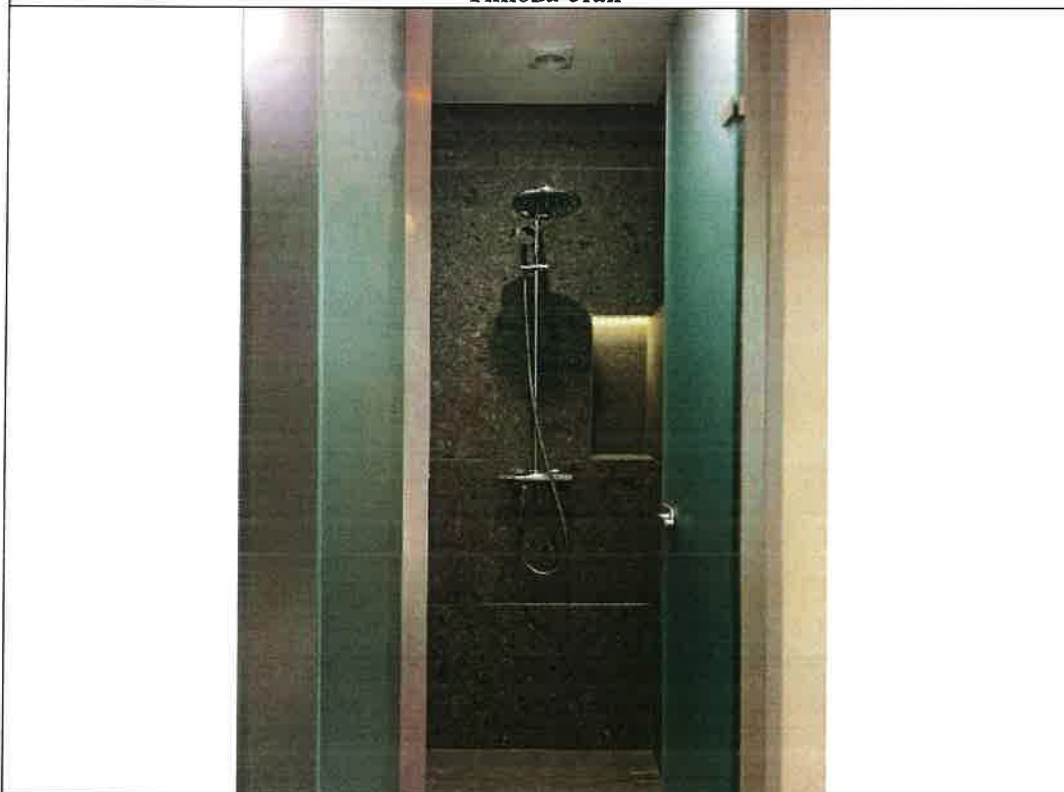


Типова стая

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



**Типова стая**



**Типова стая**

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



Типова стая



Типова стая

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



**Типова стая**



**Типова стая**

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ XXXI-35.83 (ПН №67800.35.83), както следва:



Типова стая



Типова стая

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХI-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



**Типова стая**

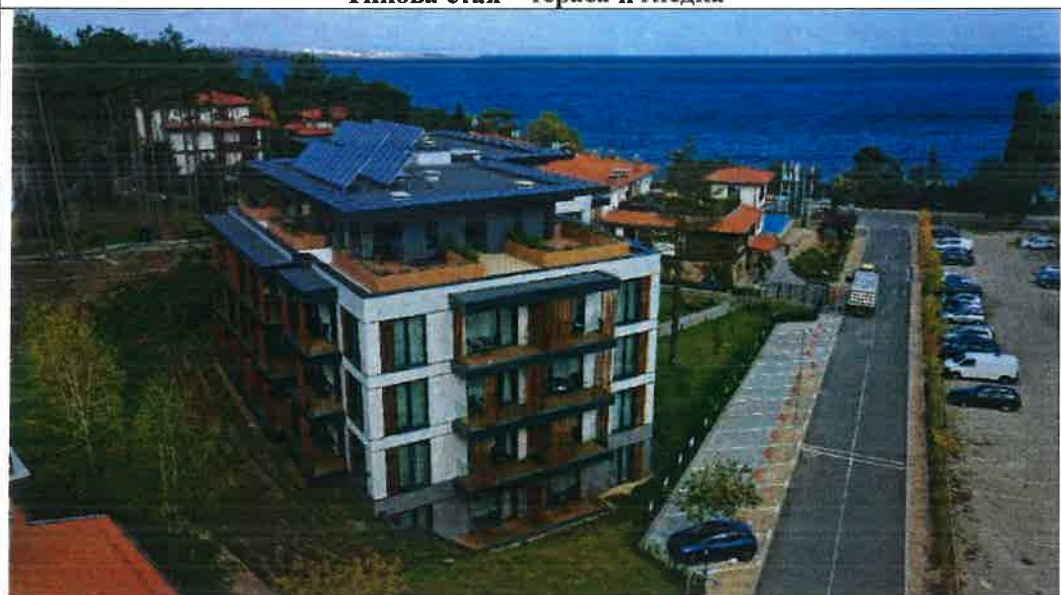


**Типова стая**

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ XXXI-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



**Типова стая – тераса и гледка**



**Фасада на сградата / околосградно пространство и гледка към морето**

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ XXXI-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



**Фасада на сградата**

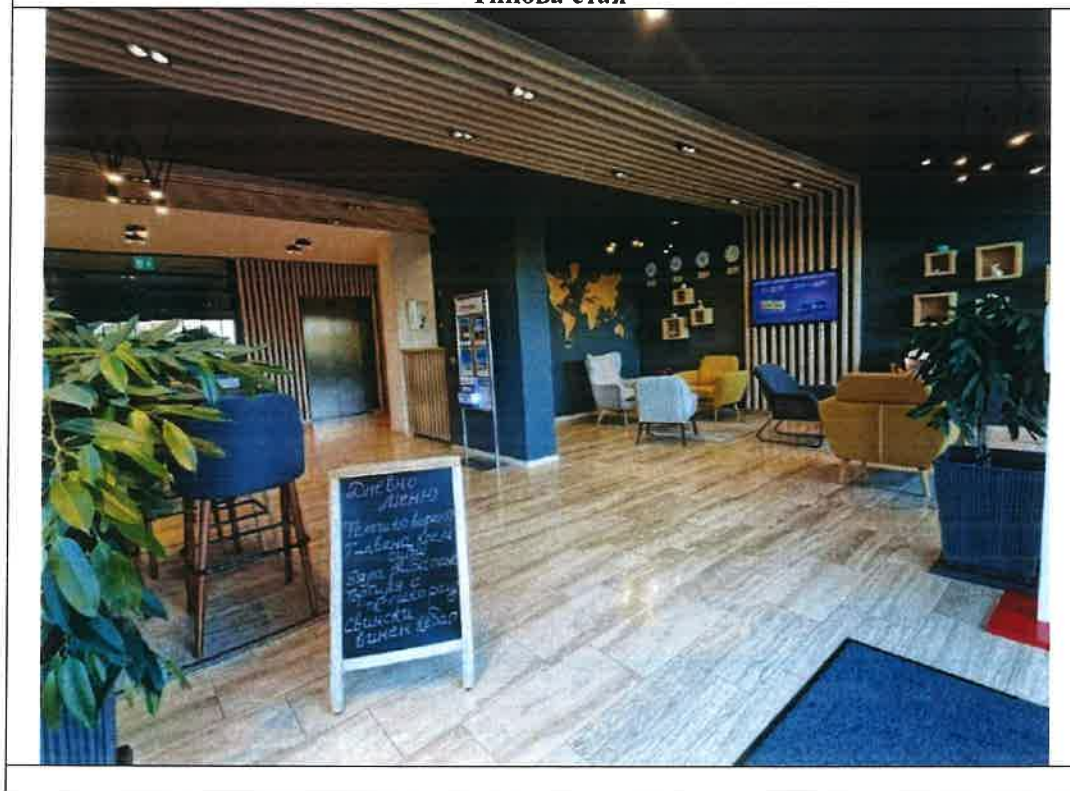


**Типова стая**

Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХI-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:



Типова стая





## Доклад

---

за определяне пазарна стойност

## Номер на оценка

---

IND202600404

## Обект

---

НАЕМ НА ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"

## Адрес

---

обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света  
Марина", УПИ XXXI-35.83

## Възложител

---

Феърплей Пропъртис АДСИЦ

## Изпълнител

---

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

## Ползвател

---

Феърплей Пропъртис АДСИЦ

## Резюме на доклада

### Общи данни

Оценка №	-	IND202600404
Вид на оценка	-	първоначален доклад
Възложител	-	<b>Феърплей Пропъртис АДСИЦ</b>
Изпълнител	-	„Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на оценката	-	<b>09.04.2026 г.</b>
Документ за собственост	-	съгласно подробно описание в доклада
Обект на оценка	-	<b>НАЕМ НА ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"</b>
Адрес	-	обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХІ-35.83
Кадастрален идентификатор	-	ПИ 67800.35.83 Сграда 67800.35.83.1
Година на изграждане	-	2021 г.
Вид на конструкцията	-	стоманобетон - монолитно
Довършителни работи, състояние	-	люксово изпълнение
Застроена площ	-	815,12 кв.м
<b>Разгъната застроена площ</b>	-	<b>3 186,78 кв.м</b>
<b>Бруто разгъната застроена площ</b>	-	<b>4 002,00 кв.м (+ сутерен)</b>
брой стаи	-	80 бр.
<b>Площ на УПИ ХХХІ-35.83</b>	-	<b>3 321,00 кв.м</b>
Годишна печалба от обекта, преди изваждане разходите за наем	-	315 812 €

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнимите неконтролирани цени за наеми - годишен наем	202 559 €	30%
Метод на пазарните цени - годишен наем	286 454 €	70%
<b>Пазарна стойност на наема към момента (Евро)</b>	<b>261 300 €</b>	
<b>Пазарна стойност на минимален годишен наем (Евро)</b>	<b>245 300 €</b>	

**Наемна цена - минимален годишен наем + 22% от разликата между годишната печалба преди наем и минималния годишен наем**

Изготвил оценката:

Проверил:



инж.Людмила Джаджева



Виктор Генов, CFA, REV



Digitally signed by  
Magdalena Chankova  
Karastoyanova  
Date: 2026.04.17 17:57:03  
+03'00'

## Стойност на наема при различни нива на печалбата

<b>базов размер на наема</b>	<b>245 300 €/год.</b>		
<b>Годишна печалба от обекта</b>	<b>Разлика между минималния месече наем и печалбата</b>	<b>Годишен наем</b>	<b>Горница над минималния наем в %</b>
315 812 €	70 512 €	261 285 €/год.	22,67%
		<b>22%</b>	
250 000 €	4 700 €	246 300 €	
275 000 €	29 700 €	251 800 €	
300 000 €	54 700 €	257 300 €	
325 000 €	79 700 €	262 800 €	
350 000 €	104 700 €	268 300 €	
375 000 €	129 700 €	273 800 €	
400 000 €	154 700 €	279 300 €	
425 000 €	179 700 €	284 800 €	
450 000 €	204 700 €	290 300 €	

### 1. Предмет на заданието

Извършване на пазарна оценка на наем на недвижим имот - НАЕМ НА ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ".

### 2. Възложител

Феърплей Пропъртис АДСИЦ

### 3. Ползвател

Феърплей Пропъртис АДСИЦ

### 4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

#### **инж.Людмила Джаджева**

Сертификат № 100100987 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100355 - за оценка на машини и съоръжения;

Сертификат № 500100667 – за оценка на търговски предприятия и вземания;□

#### **Виктор Генов, CFA, REV**

Сертификат № 100102173 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100865 – за оценка на машини и съоръжения;

Сертификат № 810100385 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

Сертификат № 500100692 – за оценка на търговски предприятия и вземания;□

Сертификат № 400100148 – за оценка на интелектуална и индустриална собственост

### 5. Цел на оценката

Определяне на наемна стойност на обекта - ХОТЕЛ, съчетаваща фиксиран минимален наем с процент от разликата между годишната печалба и минималния годишен наем.

### 6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

### 6. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – сравнимите неконтролирани цени
- Приходен подход – метод на пазарните цени
- Разходен подход – метод на увеличената стойност

### 7. Дата на оценка

09.04.2026 г.

## 8. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

### Ползвани документи и друга информация:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №49, том II, рег. №2250, дело №205 от 28.05.2020 г.;
- Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 05.03.2020 г.;
- Виза за проектиране издадена на 22.06.2020 г. ит Община Созопол;
- Скица на поземлен имот №15-508928 - 16.06.2020 г. на поземлен имот с идентификатор
- Ситуация за застрояване - бутик Хотел в УПИ XXXI-35,83, м. Света Марина, гр. Созопол, обл. Бургас;
- Технически проект за бутик Хотел в УПИ XXXI-35,83, м. Света Марина, гр. Созопол, обл. Бургас;
- Бюджет за изграждане на бутик Хотел в УПИ XXXI-35,83, м. Света Марина, гр. Созопол, обл. Бургас;
- Разрешение за строеж №112 от 14.10.2020 г.;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация №42 от 13.05.2021 г., издадено от Община Созопол;
- Временно удостоверение за открита процедура по категоризиране на туристически обект №РК-18-11271 / 04.11.2021 г.;
- Окончателен доклад №СН 1-В-298 за обекта, предмет на оценка;
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване.

## **Определяне пазарната стойност на имота**

### **Метод на сравнимите неконтролирани цени**

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато са налице: 1. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между свързаното лице и независими лица (вътрешни съпоставими неконтролирани сделки); или 2. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между независими лица (външни съпоставими неконтролирани сделки).

За целите на МСНЦ неконтролирана сделка е съпоставима с контролирана, ако е изпълнено едно от следните две условия: 1. нито едно от различията (ако съществуват такива) между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не би могло да повлияе съществено върху цената на свободния пазар; или 2. могат да се извършат достатъчно точни корекции за елиминиране на съществените последици върху цената от тези различия.

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

### **Метод на пазарните цени**

Методът на пазарните цени съпоставя нормата на брутна печалба, реализирана в резултат на препродажбата на продукти по контролирана и съпоставима неконтролирана сделка. За нуждите на недвижимия имот брутната печалба представлява БРУТЕН НАЕМ ОТ ИМОТА.

Методът на пазарните цени се прилага, когато се установи съпоставима норма на брутна печалба, реализирана:

1. от същото свързано лице при съпоставими сделки с независими лица за препродажба на продукти, закупени от независими лица, или
2. от независими лица при съпоставими сделки за препродажба на продукти.

В случаите, когато свързаното лице изпълнява функции, при които не придобива собствеността върху продуктите и не поема рискове, произтичащи от собствеността върху тях, за съпоставима норма на брутна печалба се използва съотношението между вознаграждението, което това лице получава, и размера на нетните приходи от извършените продажби на независими лица.

## Метод на увеличената стойност

При извършване на оценката на сградата е използван метода на увеличената стойност.

Технологично тази стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност – ОЕГ = НГ – А.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГе/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота и конструкцията,  $НГе = ОЕГе + А$  - Действителна възраст на сградата
- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / цени на м<sup>2</sup> /кв.м./ и м<sup>3</sup> /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи.

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации /по осреднени пазарни / на стойността на СМР.

Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "Стройексперт СЕК", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката. Отчита се и стойността на необходимите разходи за отстранени повреди и недостатъци и неостраними дефекти /ако има такива/

## 1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

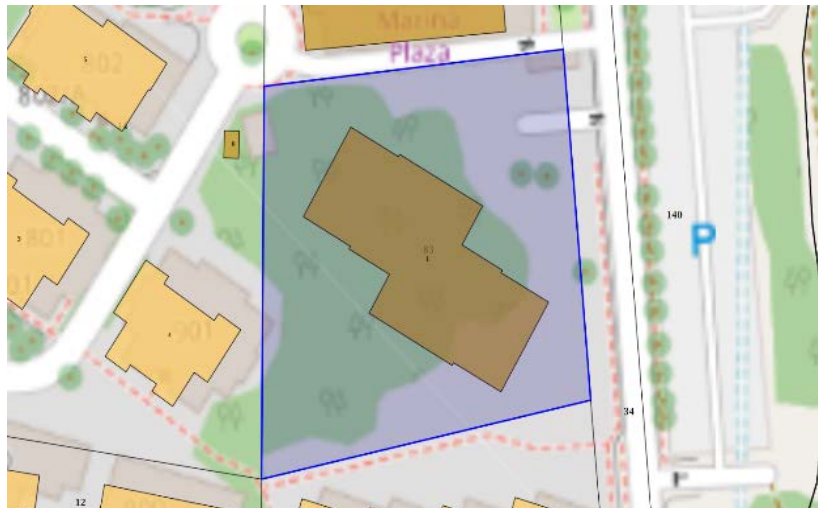
**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.35.83**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60 / 04.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри засягащо имота от 20.03.2020 г., който имот е с площ от 3321 кв.м, с адрес: гр. Созопол, местност "Света Марина", с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: за друг вид курортно-рекреационен обект, с номер по преходен план: 035083, който имот е с променено предназначение съгласно Заповед №8-Z-1191 / 02.10.2017 г. и Констативен акт от 25.10.2017 г. на Кмета на Община Созопол, с който е одобрен ПУП-ПРЗ и се обособява нов УПИ ХХХI-35.83 по плана на местност "Света Марина, гр. Созопол и Заповед на МЗХГ №РД-49-413 / 06.12.2019 г., **заедно със застроеният Бутик Хотел в УПИ ХХХI-35.83, м. Света Марина, гр. Созопол, обл. Бургас** със застроена площ от 815.12 кв.м, разгъната застроена площ от 3186.78 кв.м и бруто разгъната застроена площ с включен сутерен от 4002.00 кв.м.

Съгласно Удостоверение №42, издадено от Община Созопол, хотелът е въведен в експлоатация на 13-ти май 2021 г. и първият работен ден, в който хотелът работи с клиенти е 17-ти юни 2021 г.

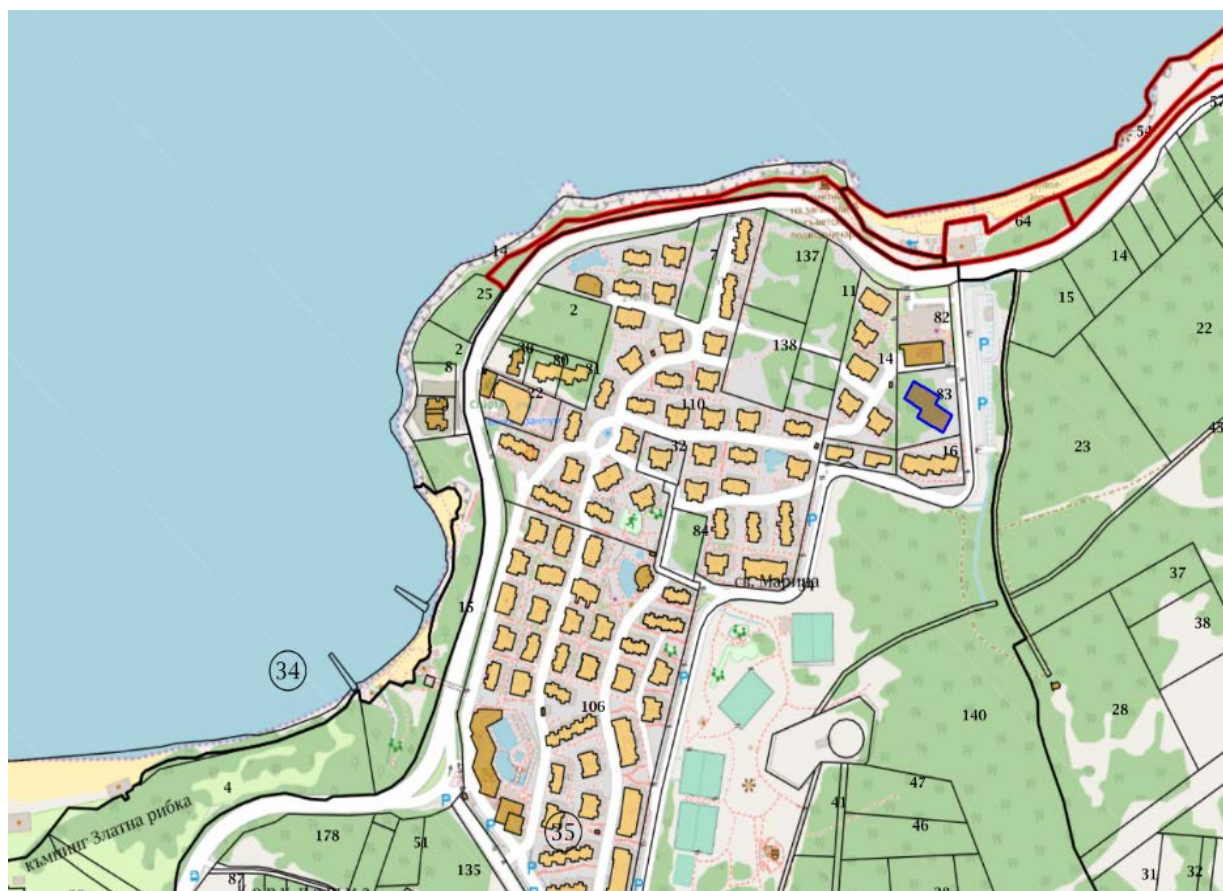
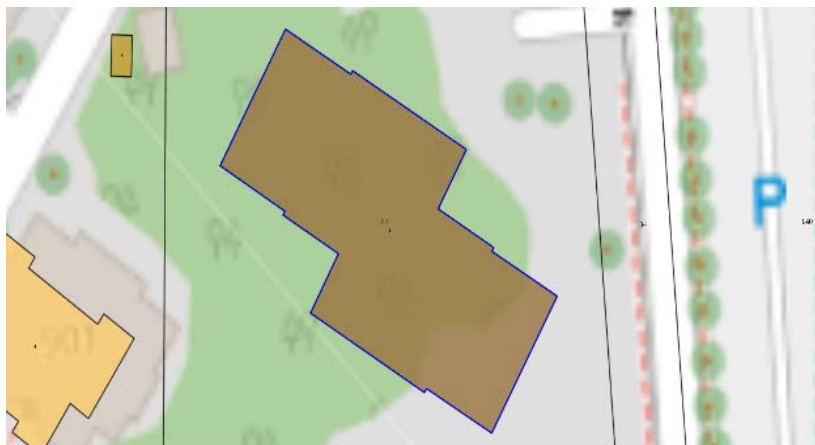
Предоставено е удостоверение за открита процедура по категоризиране на туристическия обект (Удостоверение №РК-18-11271 / 04.11.2021 г.), от което е видно, че хотелът ще бъде наименован - хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ", а категоризацията, за която кандидатства, е хотел с четири звезди (\*\*\*\*).

Съгласно данни от кадастралната карта сградата, предмет на оценка, е нанесен:

**Поземлен имот 67800.35.83**, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, м. СВ. МАРИНА, вид собств. Частна, вид територия  
Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 3321 кв. м, стар номер 035083, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



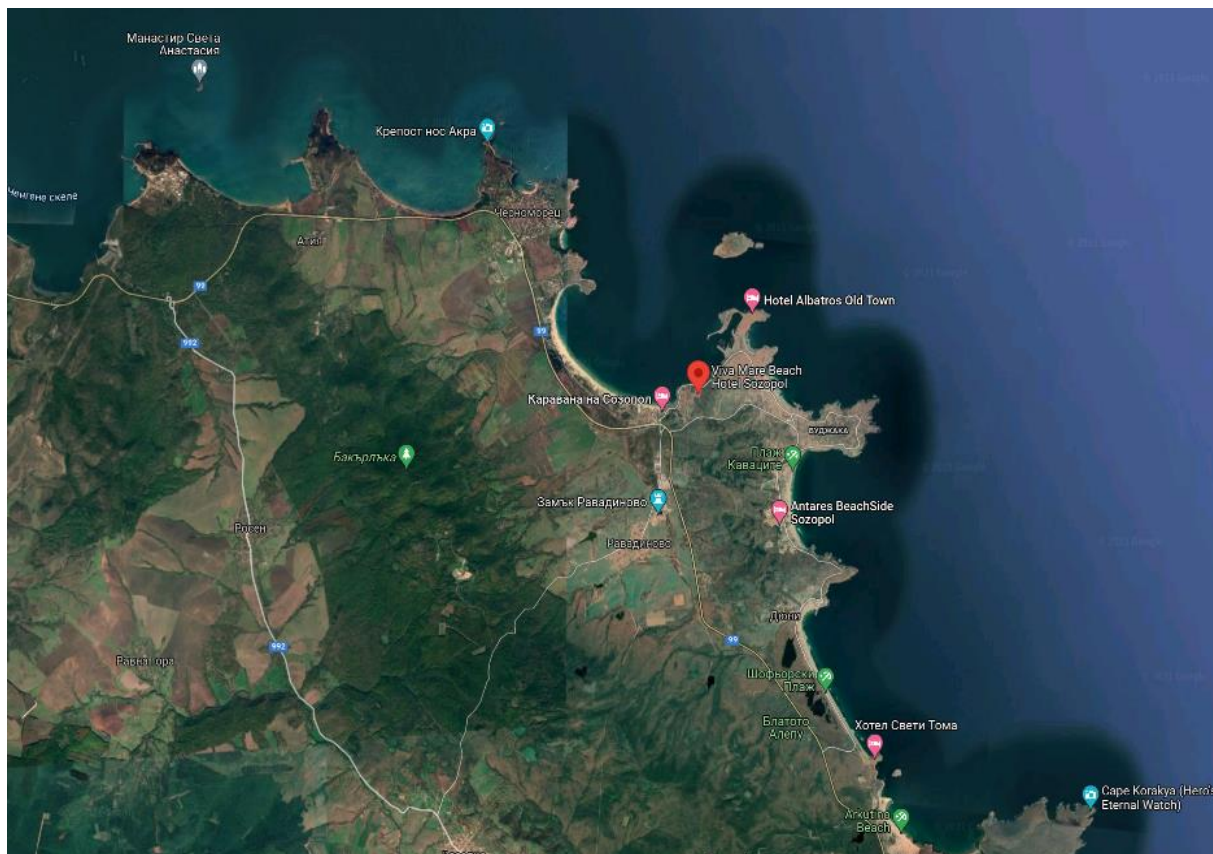
**Сграда 67800.35.83.1**, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, п.к. 8130, вид собств. Частна, функц. предн. Хотел, брой етажи 3, застроена площ 824 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

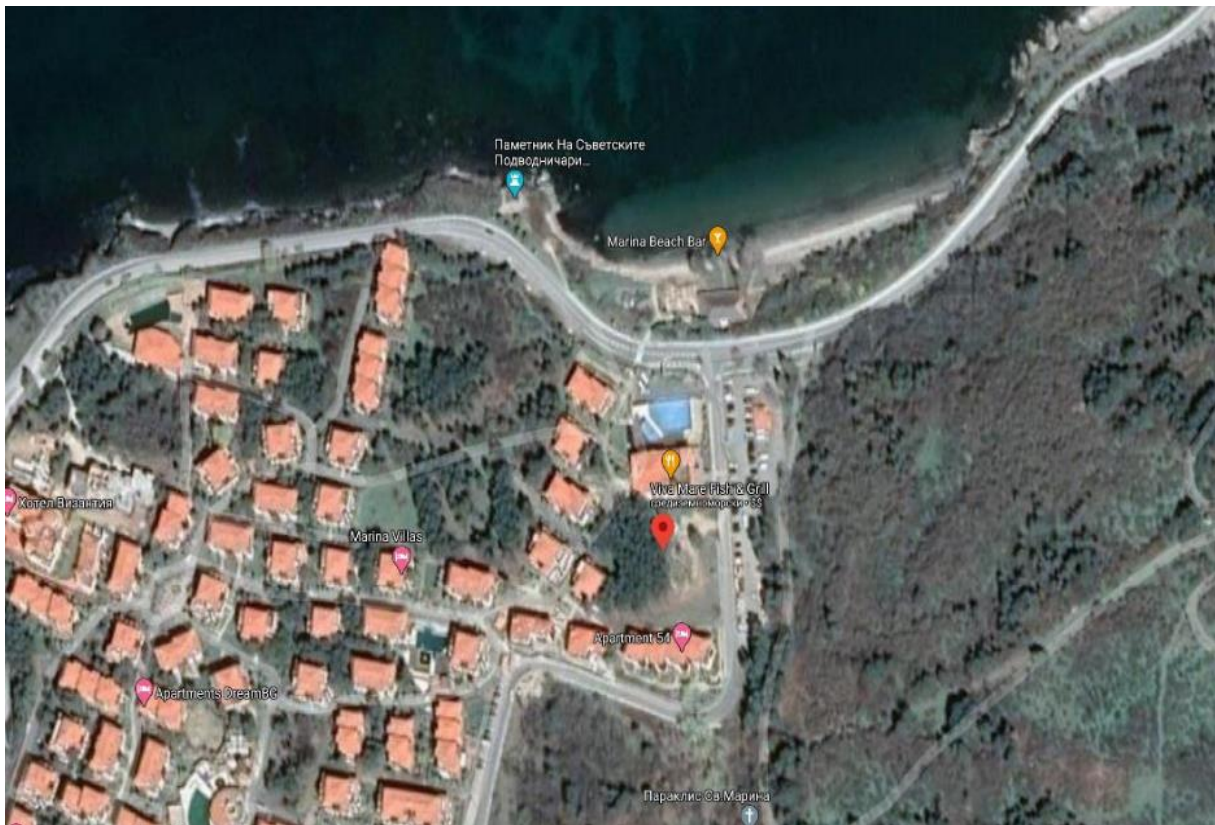


Не е установена разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.

## 2. Външни фактори, определящи стойността

### Местоположение





**GPS координати: 42°24'41.2"N 27°40'57.3"E (42.411436, 27.682571)**

Оценяваният имот е хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ" и се намира в местността "Света Марина" в землището на гр. Созопол. В непосредствена близост се намират Параклис "Света Марина" и плаж "Созопол-Запад. Пред обекта има ситуирани два обществени паркинга. Пристанището Марина порт Созопол, Централен плаж Созопол и Центъра на града се намират на разстояние от около 1,5 км спрямо обекта, а на под 1 км се намира другият плаж "Златна Рибка" и началото на плаж "Градина" и само на 50 метра от плажа на Марина Бийч Бар

Созопол е черноморски град в област Бургас. Той е административен център на община Созопол и един от най-предпочитаните морски курорти. 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 между два основни плажа, от дълго време е предпочитано място за лятна почивка на българската общност. Туристите имат възможност да посетят улиците на стария и новия град на Созопол.

### **Екология**

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява интензивният трафик на МПС по главните пътни артерия за района.

### **Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване**

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

- |                                     |               |                                     |             |
|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | електричество | <input type="checkbox"/>            | газ         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | водопровод    | <input checked="" type="checkbox"/> | канализация |
| <input checked="" type="checkbox"/> | улици         | <input type="checkbox"/>            | ТЕЦ         |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро                      вертикална планировка - мн.добро

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> училища                    | <input checked="" type="checkbox"/> обществено хранене      |
| <input checked="" type="checkbox"/> детски градини             | <input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти        |
| <input checked="" type="checkbox"/> здравни заведения          | <input checked="" type="checkbox"/> ателиета за услуги      |
| <input checked="" type="checkbox"/> държавни и общински сгради | <input checked="" type="checkbox"/> парк/спортни съоръжения |

### Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за МПС и за пешеходци.

МПС - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> автобуси | <input checked="" type="checkbox"/> маршрутни таксита |
|--|---|

### 3. Определящи физически и технически параметри на имота

#### Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:

<b>година на изграждане:</b> 2021 г.	<b>реконструкция:</b> 2021 г.	<b>вид на конструкцията:</b> стоманобетон - монолитно
<b>Предназначение:</b> хотел	<b>брой етажи</b> С + 4Ж	<b>асансьор</b> да

#### Конструкция и фасада

Вертикалните товари от етажните плочи се предават към основите, чрез стоманобетонни стени и стоманобетонни колони, разположени съгласно конструктивния проект. Системата за поемане на хоризонтални товари се състои от стоманобетонни стени с дебелина 25см. Подовите плочи, предават натоварванията си върху колоните и стените. Фундирането на сградата е предвидено като плоско, с обща фундаментна плоча с дебелина 50см. Подборът на фасадните материали е съобразен със съседните сгради с цел постигане на диалог между архитектурните образи и създаването на общ архитектурен ансамбъл в комплекса. Използват се минерална мазилка и каменна облицовка. Предвидени са дървени пана от вертикални елементи, служещи за слънцезащита. Покривът ще бъде плосък със стоманобетонна конструкция, топлоизолация 12см XPS, бетон за наклон и хидроизолационен слой. В южната част на покрива се предвижда инсталирането на соларна система за производство на битово горещо водоснабдяване. Над стълбището ще се монтира димен люк с аеродинамична площ, представляваща 5% от ЗП на стълбищната клетка.

#### Ситуиране и обемно-пространствена композиция

Имотът - УПИ XXXI-35.83 с идентификатор 67800.35.83, по плана на гр. Созопол, м. Света Марина, попада от части в Зона на застрояване "А" и от части в Зона на застрояване "Б", съгласно Закона за устройство на Черноморското крайбрежие. Границата между двете зони се разполага по северната ограничителна линия на застрояване, като обемът на сградата е разположен изцяло в Зона „Б“. Зона „А“ от имота – 274 м2 и Зона „Б“ от имота – 3 047 м2.

На север, имотът граничи с УПИ XXII 35.82, в който се ситуира сграда за комплексно обслужване, която служи и като обслужващо звено за хотела. Сградата разполага с ресторанти, СПА център, конферентна зала, магазин, химическо чистене, детски център и басейн. В нея ще се извършва физическата регистрация на клиентите, след което гостите ще се настаняват в хотелската част. Достъпът до хотела е именно оттам - от североизточния ъгъл на имота, в непосредствена близост до един от входовете към комплекс Санта Марина, както и до обслужващата сграда.

## **Концепция и функционалност**

Бутик хотел „ВИВА МАРЕ БИЙЧ“ е разположен в една сграда за целогодишно ползване.

Обемът представлява две сключени тела, в ядрото на които са предвидени вертикалните комуникации. Образува се един частично подземен и частично полуподземен етаж – сутерен, три типови етажа - ниво 0, етаж 1 и етаж 2, както и един подпокривен етаж, отдръпнат навътре – етаж 3. В сградата са проектирани общо 80 хотелски стаи, както и необходимите спомагателни зони.

Разпределенията са решени, посредством няколко основни типове стаи :

□Тип А и В : двойна стая с площ от 28.8 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 6.5 м<sup>2</sup> до 7.9 м<sup>2</sup>, в зависимост от местоположението на стаята; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.

□Тип А' : двойна стая с площ от 28.8 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7 м<sup>2</sup>; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ. Този тип стаи имат възможност за обединяване, посредством преход помежду им.

□Тип С : двойна стая с допълнително единично легло, с площ от 36 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7.1 м<sup>2</sup>; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.

□Тип D : двойна стая от апартаментен тип с допълнително единично легло, с площ от 71.3 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; дневен кът с английски двор, с площ от 10.1 м<sup>2</sup>; спално помещение и баня. Този тип стаи са оразмерени за хора с увреждания, съгласно Наредба №4/2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

□Тип Е : двойна стая на подпокривно ниво с площ от 25.2м<sup>2</sup>, състояща се от : спално помещение с тераса, с площ от 3м<sup>2</sup> и баня.

Хотелът разполага с общо :

□Двойни стаи : 70 бр.

□Двойни стаи с капацитет за трима души, с допълнително единично легло : 8 бр.

□Апартаменти с капацитет за трима души : 2 бр.

Сградата е с централно разположено вертикално комуникационно ядро, което се състои от една стълбищна клетка и един асансьор. По периферията му са проектирани камериерските офиси и техническото помещение за електро на всички нива.

Конструктивната височина на сутеренния етаж е 3.60м, а светлата височина варира от 3.05м до 3.30м. Типовите етажи, от ниво 0 до етаж 2, както и подпокривният етаж 3, са с конструктивна височина 3.20м, а светлата височина варира от 2.65м до 2.90м.

## **Степен на завършеност**

Съгласно Удостоверение №42, издадено от Община Созопол, хотелът е въведен в експлоатация на 13-ти май 2021 г. и първият работен ден, в който хотелът работи с клиенти е 17-ти юни 2021 г.

Предоставено е временно удостоверение за открита процедура по категоризиране на туристическия обект (Удостоверение №РК-18-11271 / 04.11.2021 г.), от което е видно, че хотелът ще бъде наименован - хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ", а категоризацията, за която кандидатства, е хотел с четири звезди.

Хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ" е част от групата на "Санта Марина" и представлява второстепенна легова база за Вилно селище "Санта Марина" в гр. Созполоп.

## **Състояние**

Хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ" е един от най-новите въведени в експлоатация хотели в гр. Созопол. Хотелът предлага настаняване в 80 броя стаи и апартаменти. Цялостното впечатление е, че е с модерна архитектура, прилежащ много добре облагороден парцел - тип парк. Вложените средства за изграждане на сградата и довършителните дейности в нея са от висок клас. Хотелът работи сезонно само от април до октомври месец.

## **4. Заключение**

При анализа на наемната стойност на подобен тип актив е необходимо да се изхожда не от цените за нощувки, а от общия приходен потенциал на хотела, който формира основата за определяне на наема.

На тази база се формира и пазарната логика за определяне на наема. В практиката при хотелски активи по Черноморието най-често се прилагат хибридни модели, съчетаващи фиксиран минимален наем с процент от приходите, като целта е да се разпредели рискът между собственик и оператор.

Съществено влияние върху наема оказват редица фактори, сред които водещи са локацията в близост до Созопол, високото търсене през летните месеци, качеството на материалната база и възможността за предлагане на пакетни услуги като all-inclusive, които увеличават приходите на стая. В същото време, основното ограничение произтича от ясно изразената сезонност, която концентрира по-голямата част от приходите в рамките на няколко месеца и създава по-висок оперативен риск за наемателя.

От гледна точка на оператора, подобно ниво на наем предполага необходимост от ефективно управление на разходите и поддържане на висока заетост, за да се постигне приемлива рентабилност. При типична структура на разходите за хотелския сектор, нетният финансов резултат след плащане на наема остава в умерени граници, което е характерно за този тип сезонни активи.

## Метод на сравнимите неконтролирани цени

Обект на оценка: **НАЕМ НА ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"**

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХI-35.83

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	<b>ХОТЕЛ</b>	<b>Хотел</b>	<b>Хотел</b>	<b>Хотел</b>
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/obiava-1q176485172394759-prodava-hotel-oblast-burgas-s-lozenets">https://www.imot.bg/obiava-1q176485172394759-prodava-hotel-oblast-burgas-s-lozenets</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1q172304287606306&amp;slink=ba2by9&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1q172304287606306&amp;slink=ba2by9&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1q177479928141903-prodava-hotel-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag">https://www.imot.bg/obiava-1q177479928141903-prodava-hotel-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag</a>
<b>продажна цена</b>		<b>2 166 667 €</b>	<b>9 900 000 €</b>	<b>2 550 000 €</b>
<b>цена (€/м2)</b>		<b>627 €/кв.м</b>	<b>1 250 €/кв.м</b>	<b>944 €/кв.м</b>
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на имота	4 002,00 кв.м	3 458,00 кв.м -1%	7 918,00 кв.м 3%	2 700,00 кв.м -5%
местоположение	обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХI-35.83	област Бургас, с. Лозенец 10%	гр. Черноморец, в непосредствена близост до морето 0%	област Бургас, к.к. Слънчев бряг 5%
общо състояние	отлично	стандартно 20%	много добро 10%	стандартно 20%
година на строителство	2021 г.	няма данни 0%	няма данни 0%	2014 г. 3%
категория	хотел ****	хотел 10%	хотел **** 0%	хотел 5%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%
търговска привлекателност	отлична	мн.добра 5%	на първа линия от плажната ивица -5%	мн.добра 5%
обзавеждане	не се оценява	налично -5%	налично -5%	налично -5%
други особености	част от комплекс Санта Марина	сауна, гладачно помещение, басейн -3%	ресторант, спа център, фитнес и други -5%	ресторант, спа център, фитнес и други -5%
общо изравнение		26%	-12%	13%
<b>Приравнена цена</b>	<b>986 €/кв.м</b>	<b>789 €/кв.м</b>	<b>1 100 €/кв.м</b>	<b>1 067 €/кв.м</b>

Стойност на обекта по метода на сравнимите неконтролирани цени

**3 944 603 €**



### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, с. Лозенец [Виж карта](#)

2 600 000 €  
5 085 158.00 лв.  
(752 € / 1 470.78 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е с включено ДДС

Площ: 3458 m<sup>2</sup> | Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация 2006 г.

Корнирано и 16:27 на 29 март, 2026 год.  
Общата е посетена 792 пъти.

Мобилна бележка (вибляе само за Вас)	Мобилна оценка (вибляе само за Вас)	Съобщава за нередност и блокира Агенцията
--------------------------------------	-------------------------------------	---

**TEMU** Елате и пазарувайте в TEMU

6.6 фута Ръкохватка за Стълби, Ръкохватки за Вътрешни Стълби...

21,55 € [Shop Now](#)

#### Описание на имота:

Компания X представя на Вашето внимание хотел в Лозенец.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:** Лозенец е живописно морско селище в община Царево, разположено на южното Черноморие. То е известно с красивите си плажове, кристалното море и уютната си, но модерна курортна атмосфера. Лозенец привлича туристи с хубави заведения, малки хотелчета и близост до природни забележителности като Странджа и устието на река Велека. Подходящ е както за спокойни семейни почивки, така и за млади хора, търсещи лятно настроение.

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ:** Имотът разполага с площ 3458 кв.м., разпределена в два етажа с по 13 стаи всяка със отделен санитарен възел, два двустайни мезонета, сауна, гладачно помещение, басейн и четири отделни стаи за персонал.

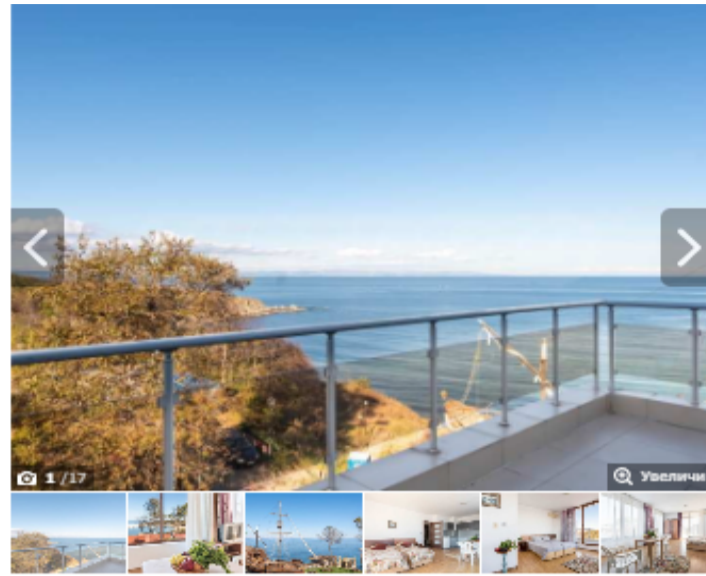
**СЪСТОЯНИЕ:** Имотът се предлага напълно обзаведен, готов да заработи за новия си собственик!

Заповядайте да Ви го покажем. Използвайки нашите услуги Вие ще превърнете закупуването на новия си дом в едно приятно изживяване, ще получите персонален консултант, съдействие при кандидатстване за кредит от всички банки в България, интериорни дизайнери и екип, който да се погрижи за нужните документи по Вашата сделка. На Ваше разположение сме всеки ден, от понеделник до неделя от 09:00 до 20:00ч. Възползвайте се от безплатна консултация в наш офис, където ще ви спестим време и ще ви запознаем с всички актуални имоти в България, отговарящи на Вашето търсене. Свържете се с нас и цитирайте кода към имота: 87405

#### Особености

Тухла  Обзаведен

ЗА КОНТАКТ: [0887779990](tel:0887779990)



### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Черноморец [Виж карта](#)

9 900 000 €  
19 362 717.00 лв.  
(1 250 € / 2 444.79 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е с включено ДДС

Площ: 7918 m<sup>2</sup> | Газ: НЕ | ТЕЦ: НЕ | Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация

Корнирано и 18:14 на 10 март, 2026 год.  
Общата е посетена 2249 пъти.

Мобилна бележка (вибляе само за Вас)	Мобилна оценка (вибляе само за Вас)	Съобщава за нередност и блокира Агенцията
--------------------------------------	-------------------------------------	---

#### Описание на имота:

Агенция SUPRIMMO: [www.suprimmo.bg](http://www.suprimmo.bg)  
Ексклузивен хотел с готови апартаменти в Черноморец

Представяме действащ хотел, готов бизнес за продажба, разположен в непосредствена близост до морето. Ограден е с масивна ограда, има голям басейн с детска част, ресторант, красиво озеленен двор и достатъчно паркоместа за посетители.

Имотът е жилищна сграда за сезонно ползване, с РЗП - 7918.96 кв.м, в парцел от 4058 кв.м.

Общо в хотела - 83 бр. апартаменти.

Всички апартаменти са обзаведени типолово, според квадратурата, имат монтирана кухня с ел. уреди, кът за хранене и легла. Всяко жилище разполага с комбиниран санитарен възел, тераса, и почти от всеки апартамент има гледка към морето.

Жилищата са с отделен водомер и електромер.

Разпределение по етажите:

Сутеренен етаж - 3156 кв.м: обособени паркоместа за всеки апартамент и обслужващи помещения;  
разгледайте архитектурен план тук.

Партер 1 - 1221 кв.м: обособен като ресторант с излаз на тераса към басейна;  
разгледайте архитектурен план тук.

Партер 2 - 1280 кв.м: 11 апартамента от 52 до 98 кв.м, към всеки апартамент има тераса с излаз към двора и басейна;  
разгледайте архитектурен план тук.

1-ви етаж - 1649 кв.м: 20 самостоятелни апартамента от 41 до 112 кв.м;  
разгледайте архитектурен план тук.

2-ри етаж - 1648 кв.м: 20 самостоятелни апартамента от 41 до 111 кв.м;  
разгледайте архитектурен план тук.

Общ.: 1q172304287606306

### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Черноморец

9 900 000 €  
19 362 717.00 лв.

(1 250 € / 2 444.79 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е с включено ДДС

Купи с [Кредит](#) [Целево](#) [30 г.](#) [Забви](#)

[0882638410](tel:0882638410)

[Изпрати E-mail до продавача](mailto:suprimmo@suprimmo.bg)

[ЗАПАЗИ ОБЯВАТА](#)

**SUPRIMMO** SUPRIMMO - БУРГАС  
област Бургас, гр. Бургас,  
гр. Бургас, Търговски  
комплекс "Кордо и  
Мелодия", ул. "Генерал  
Скобелев" 10

В [imot.bg](http://imot.bg) от 2018 г.  
[suprimmo@suprimmo.bg](mailto:suprimmo@suprimmo.bg)



### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, к.к. Слънчев бряг [Виж карта](#)

2 550 000 €  
4 987 366.50 лв.  
(944 € / 1 846.30 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е без ДДС

Площ: 2700 m<sup>2</sup> | Етаж: Партер от 3 | ТЕЦ: Лок.отопл. | Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация 2014 г.

Публикувано и 18:48 на 29 март, 2026 год.  
Общата е посетена 124 пъти.

Мобилна бележка (вибляе само за Вас)	Мобилна оценка (вибляе само за Вас)	Съобщава за нередност и блокира Агенцията
--------------------------------------	-------------------------------------	---

**Продажба на Хотел "Sarena Resort" к.к. Слънчев бряг, сам**

[Watch on YouTube](#)

**TEMU**

21,55 € | 101,47 € | 114,38 € | 51,30 €

#### Описание на имота:

РЕАЛЕН КЛЮЧОВ АКТИВ разположен в в най-ликвидната и разпознаваема курортна дестинация на България, северна зона на к.к. Слънчев бряг, само на 250 м от плажа. Непосредствено до Sarena Resort и Majestic Beach Resort, позволяващ оптимизация, ребрандиране и устойчива възвръщаемост.

Хотел Селена се намира в най-стойностната локация на курорта с:

- Ограничено ново строителство в дефицитна зона
- По-висок клас туристи
- По-високи средни цени на нощувка
- По-дълъг активен сезон
- Чист, йонизиран въздух, предпоставка за health / family / wellness туризъм

Общ.: 1q177479928141903

### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, к.к. Слънчев бряг

2 550 000 €  
4 987 366.50 лв.

(944 € / 1 846.30 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е без ДДС

Купи с [Кредит](#) [Целево](#) [30 г.](#) [Забви](#)

[0876394766](tel:0876394766)

[Изпрати E-mail до продавача](mailto:esteytmark@esteytmark.com)

[ЗАПАЗИ ОБЯВАТА](#)

**ESTEYТ MARK**  
ESTEYТ MARK  
област София, гр. София,  
ул. "Гургулят" 2

В [imot.bg](http://imot.bg) от 2008 г.  
[esteytmark@imot.bg](mailto:esteytmark@imot.bg)

## Метод на увеличената стойност

Обект на оценка: **НАЕМ НА ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"**

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83

Характеристики и показатели	Стойности
Година на изграждане/реконструкция	2021 г.
Вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно
Експлоатационна годност	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност	75 г.
Бруто разгъната застроена площ ( + сутерен)	4 002,00 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК 07/2025 г., Еталон № 20 - хотел 3*	532 €/кв.м
Процентно завишение за висок клас сграда	20,00%
Определена стойност на изграждане	638 €/кв.м
<b>Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)</b>	<b>2 553 645 €</b>
<b>Разлики „в плюс“ от аналога:</b>	
Стойност на външни мрежи и проводни (%)	5%
Калкулация	127 682 €
Допълнителни разходи за проект, надзор, инсталации и др. (%)	7%
Калкулация	178 755 €
<b>Разлики „в минус“ от аналога:</b>	
Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	
Калкулация	
<b>Нова възстановителна стойност на сградата</b>	<b>2 860 083 €</b>
<b>Обезценявания (завишения):</b>	
Физическо обезценяване (%)	3,3%
Стойност на физическото обезценяване	94 964 €
Функционално обезценяване (%)	
Калкулация	
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	
Калкулация	
<b>Амортизирана възст. стойност застрояване</b>	<b>2 765 119 €</b>
<b>Пазарна стойност на ПИ</b>	
Площ на прилежащ терен	3 321,00 кв.м
Стойност на кв.м	185 €/кв.м
Стойност на ПИ	613 228 €
<b>Стойност на сграда и ПИ</b>	<b>3 378 348 €</b>
<b>Увеличена стойност на обекта</b>	<b>3 378 348 €</b>

## Метод на сравнимите неконтролирани цени за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХI-35.83

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r165649981726847&amp;slink=8n1km4&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r165649981726847&amp;slink=8n1km4&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r172088493528054&amp;slink=ba270f&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r172088493528054&amp;slink=ba270f&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r171812631016161&amp;slink=ba270f&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r171812631016161&amp;slink=ba270f&amp;f1=1</a>
продажна цена		579 000 €	595 000 €	860 000 €
цена (€/м2)		145 €/кв.м	154 €/кв.м	155 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	3 321,00 кв.м	3 989 кв.м 2%	3 864 кв.м 2%	5 551 кв.м 7%
местоположение	обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХI-35.83	гр. Созопол, в местн. 'Буджака' 12%	гр. Созопол, кв. Буджака, на самата ул. Виа Понтика 12%	гр. Созопол, срещу къмпинг 'Смокиня' 12%
регулационен статут	в регулация	в регулация 0%	в регулация 0%	в регулация 0%
Зона	Ок4, пл=30%, кинт=1	Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0.8, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра 5%	Плътност на застрояване - 20%, Кинт-0,8, Височина -7,00 м. 5%	Ок4, плътност на застрояване - макс 30%, КИНТ - 1, 0%
Локална инфраструктура	изградена инфраструктура в много добро състояние, Т/В/К	в близост 3%	в близост 3%	в близост 3%
Обремененост сервитути	няма	няма 0%	няма 0%	няма 0%
особеност	на втора линия от плаж Созопол - запад	на по-голямо разстояние от плаж 10%	На 130 м от морския бряг и Райския залив 10%	150 м от плажа 10%
форма и релеф	правилна трапецовидна форма, изцяло равнинен	правилна трапецовидна форма, изцяло равнинен 0%	правилна форма, изцяло равнинен 0%	правилна форма, изцяло равнинен 0%
общо изравнение		22%	22%	22%
<b>Приравнена цена</b>	<b>185 €/кв.м</b>	<b>177 €/кв.м</b>	<b>188 €/кв.м</b>	<b>189 €/кв.м</b>

Стойност на поземлен имот по метода на сравнимите неконтролирани цени

613 200 €



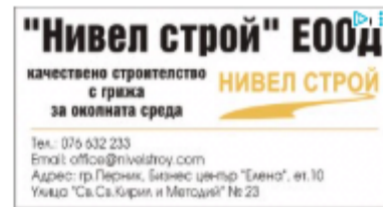
**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Бургас, гр. Созопол [Виж карта](#)

**579 000 €**  
**1 132 425.57 лв.**  
(145 €, 283.60 лв./m<sup>2</sup>)

Коригирана в 15:51 на 10 ноември, 2025 год.  
Обявата е посетенa **1617** пъти.

Площ: **3989 m<sup>2</sup>** | Регулация: **ДА**

Моята бележка (видима само за Вас) | Моята оценка (видима само за Вас) | Съобщи за нередност и блокирай Агенцията



#### Описание на имота:

Урегулиран 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.

Виж всички обяви в [omega-sozopol.bazar.bg](https://omega-sozopol.bazar.bg) или [тук](#)

#### Особености

За жил.строителство

ЗА КОНТАКТ: ☎ **0885506001**



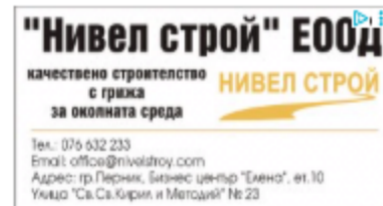
**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Бургас, гр. Созопол [Виж карта](#)

**595 000 €**  
**1 163 718.85 лв.**  
(154 €, 301.20 лв./m<sup>2</sup>)

Коригирана в 10:07 на 1 септември, 2025 год.  
Обявата е посетенa **1269** пъти.

Площ: **3864 m<sup>2</sup>** | Регулация: **ДА**

Моята бележка (видима само за Вас) | Моята оценка (видима само за Вас) | Съобщи за нередност и блокирай Агенцията



#### Описание на имота:

- 🔥 Ексклузивна оферта!
- 🔥 УПИ в кв. Буджака , на самата ул. Виа Понтика !!!
- 🔥 На 130 м от морския бряг и Райския залив!
- 🔥 На асфалтов път! Изключителна инвестиция за изграждане на еднофамилни и двуфамилни къщи!

🏠 Агенция Хермес предлага ексклузивно два урегулирани поземлени имота, с възможност за обединяване, в гр. Созопол, кв. Буджака , на самата ул. Виа Понтика , с гледка към Райския залив и само на 130 м. от брега, на минути от плаж Хармани , Бамбу Бийч и на около км от Стария град на Созопол. Двата поземлени имота-1979 кв.м. и 1885 кв.м. са разположени един зад друг и имат възможност да се обединят. Имотите са правоъгълни, като единият е на самата асфалтова улица, ъглов, с девет метра денивелация и възможност да се открие директна гледка към морския залив. В близост има ток и вода. Параметрите на застрояване за конкретните имоти са: Плътност на застрояване -20%, Кинт-0,8, Височина -7,00 м.

Обява: 1r172088493528054

**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Бургас, гр. Созопол  
**595 000 €**  
**1 163 718.85 лв.**

(154 €, 301.20 лв./m<sup>2</sup>)  
Цената е с включено ДДС

Купи с **Кредит Център** само за 2274 €/месец 30 з. [Заяви](#)

☎ **0884594473**

[Изпрати Е-мэйл до продавача](#)

★ **ЗАПАЗИ ОБЯВАТА** [📄](#) [📧](#)

**ХЕРМЕС**  
област Бургас, гр. Бургас, ул. Цар Симеон 82, ет.2 ж.ап.5  
В imot.bg от 2020 г.  
[hermes.imot.bg](https://hermes.imot.bg)



**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Бургас, гр. Созопол [Виж карта](#)  
местност Мапи

**860 000 €**  
**1 682 013.80 лв.**  
(155 €, 303.15 лв./m<sup>2</sup>)

Коригирана в 12:27 на 20 ноември, 2025 год.  
Обявата е посетенa **1714** пъти.

Площ: **5551 m<sup>2</sup>**

Моята бележка (видима само за Вас) | Моята оценка (видима само за Вас) | Съобщи за нередност и блокирай Агенцията



#### Описание на имота:

Намира се срещу къмпинг 'Смокиня' - 150 м от плажа, ПУП, според ОУП на град Созопол - Ок4, плътност на застрояване - макс 30%, КИНТ - 1, парцелът не е част от горска устройствена територия, възможна РЗП 5000 кв м, височина 10 м, налична водоснабдителна и електрическа мрежа от съседната на парцела детска почивна станция на община Хасково, 0888-326-700, 0878-326-700

Виж всички обяви в [acons.bazar.bg](https://acons.bazar.bg) или [тук](#)

#### Особености

За жил.строителство

ЗА КОНТАКТ: ☎ **0888-326-700**

<b>Вива Маре</b>	<b>1,2025</b>	<b>2,2025</b>	<b>3,2025</b>	<b>4,2025</b>	<b>5,2025</b>	<b>6,2025</b>	<b>7,2025</b>	<b>8,2025</b>	<b>9,2025</b>	<b>10,2025</b>	<b>11,2025</b>	<b>12,2025</b>	<b>2025</b>
Мах бр нощувки					1 268	1 227	1 268	1 268	1 227	491	-	-	6 749
% заетост					9%	30%	36%	44%	24%	9%			27,00%
Бр нощувки					216	728	891	1 095	575	81	-	-	3 586
ЦЕНА без храна и ДДС					67	94	145	136	81	69	-	-	99
													-
НОЩУВКИ ПРИХОДИ				277	27 913	115 300	253 377	309 014	86 163	8 764			800 806
разход	20 772	16 972	15 221	21 531	39 674	63 519	84 925	95 661	68 741	34 094	13 947	9 939	484 994
<b>Резултат</b>	<b>- 20 772</b>	<b>- 16 972</b>	<b>- 15 221</b>	<b>- 21 254</b>	<b>- 11 761</b>	<b>51 781</b>	<b>168 452</b>	<b>213 353</b>	<b>17 422</b>	<b>- 25 330</b>	<b>- 13 947</b>	<b>- 9 939</b>	<b>315 812</b>

## Определяне на месечния наем към момента по Метода на пазарните цени

Приходна площ на обекта	4 002,00 кв.м
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи, лоша поддръжка и др.	0 €
Норма на капитализация на имота	7,0%
Остатъчна експлоатационна годност	75 год.
Разходи по стопанисване	3%
Приходна площ на обекта	4 002,00 кв.м
Остатъчна продължителност	75 год.
Приходна площ на обекта	4 002,00 кв.м
Наем	5,96 €/кв.м
Бруто приход - месечен	23 871 €
Бруто приход - годишен	286 454 €
Разходи по стопанисване	3%
Чист годишен приход от имота	277 860 €
Норма на капитализация на имота	7,0%
Анютетен фактор	14,1964
Приходна стойност на имота	3 944 603 €
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи и др.	0 €
Стойност на имота	3 944 603 €
Месечен наем за кв.метър (т.9) в Евро	5,96 €/кв.м
Месечен наем за кв.метър (т.9) в лв.	
Пазарна стойност на месечния наем в евро	23 871 €/мес.
<b>Пазарна стойност на годишния наем в евро</b>	<b>286 454 €/год.</b>
Годишни приходи от хотела към момента	315 812 €/год.

### Определяне на базов месечен наем по Метода на пазарните цени

Приходна площ на обекта	4 002,00 кв.м
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи, лоша поддръжка и др.	0 €
Норма на капитализация на имота	7,0%
Остатъчна експлоатационна годност	75 год.
Разходи по стопанисване	3%
Приходна площ на обекта	4 002,00 кв.м

Остатъчна продължителност	75 год.
Приходна площ на обекта	4 002,00 кв.м
Наем	5,11 €/кв.м
Бруто приход - месечен	20 444 €
Бруто приход - годишен	245 333 €
Разходи по стопанисване	3%
Чист годишен приход от имота	237 973 €
Норма на капитализация на имота	7,0%
Анютитетен фактор	14,1964
Приходна стойност на имота	3 378 348 €
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи и др.	0 €
Стойност на имота	3 378 348 €

Месечен наем за кв.метър (т.9) в Евро	5,11 €/кв.м
Пазарна стойност на месечния наем в евро	20 444 €/мес.
<b>Пазарна стойност на годишния наем в евро</b>	<b>245 333 €/год.</b>

## Метод на сравнимите неконтролирани цени за наем

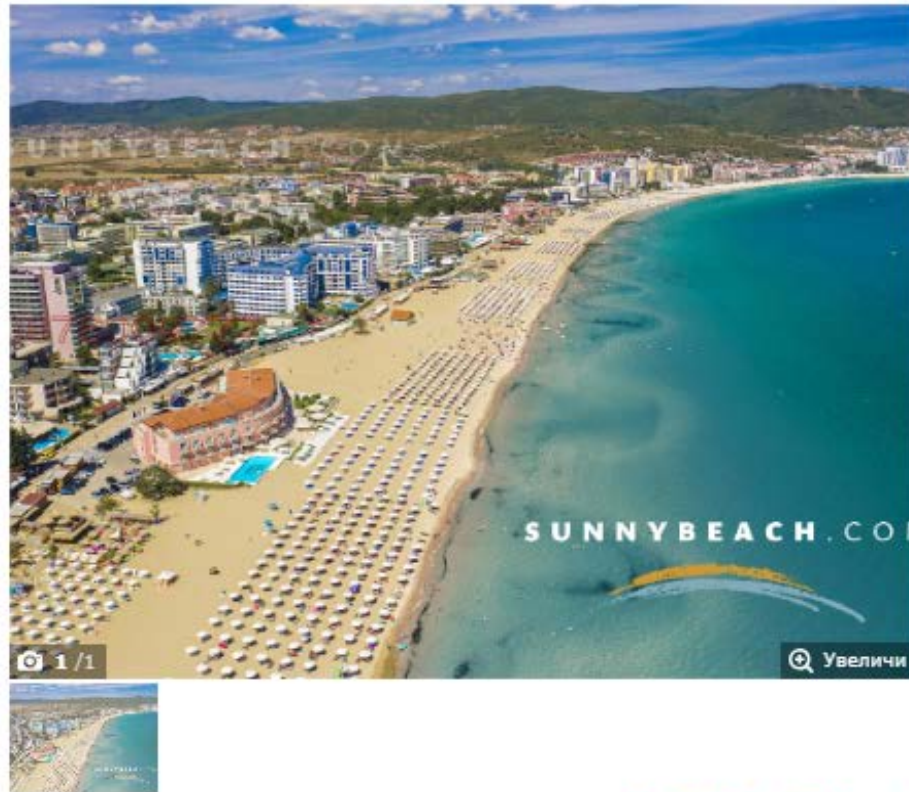
Обект на оценка: **НАЕМ НА ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"**

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	хотел ****	Хотел	Хотел	Хотел
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/obiava-2r177323732530820-dava-pod-naem-hotel-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag">https://www.imot.bg/obiava-2r177323732530820-dava-pod-naem-hotel-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2r177504437049532-dava-pod-naem-hotel-oblast-burgas-s-lozenets">https://www.imot.bg/obiava-2r177504437049532-dava-pod-naem-hotel-oblast-burgas-s-lozenets</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2r176085658571341-dava-pod-naem-hotel-oblast-burgas-gr-kiten">https://www.imot.bg/obiava-2r176085658571341-dava-pod-naem-hotel-oblast-burgas-gr-kiten</a>
Годишен наем цена (€/м2)		100 000 € 50,00 €/кв.м	40 000 € 27,59 €/кв.м	84 000 € 35,00 €/кв.м
начин на наемане		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	4 002,00 кв.м	2 000,00 кв.м -2%	1 450,00 кв.м -3%	2 400,00 кв.м -2%
местоположение	обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83	област Бургас, к.к. Слънчев бряг 20%	област Бургас, с. Лозенец 20%	област Бургас, гр. Китен 20%
функционалност	хотел ****	хотел, включващ 30 стаи /двойни и тройни/, 3 апартамента и ресторант 20%	хотел 25%	Бивша почивна станция на Строителни войски 30%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	равностойно 0%	равностойно 0%	равностойно 0%
ниво на завършеност	в експлоатация	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	част от комплекс Санта Марина	обзаведено и оборудвано -5%	не 0%	не 0%
общо изравнение		28%	37%	43%
Приравнена цена	50,61 €/кв.м	64,00 €/кв.м	37,79 €/кв.м	50,05 €/кв.м

Стойност на наема по Метод на сравнимите неконтролирани цени

202 559 €



## Дава под Наем ХОТЕЛ

област Бургас, к.к. Слънчев бряг Виж карта

**100 000 €**  
**195 583.00 лв.**  
(50 €, 97.79 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е с включено ДДС

Площ:  
**2000 m<sup>2</sup>**



Коригирана в 15:55 на 11 март, 2026 год.  
Обявата е посетена **255** пъти.

Моята бележка (видима само за Вас)	Моята оценка (видима само за Вас)	Съобщения за нередност и блокирай Агенцията
---------------------------------------	--------------------------------------	--



ab 18,50 €

ab 49,90 €

ab 92 €

ab 48,82 €

### Описание на имота:

Хотелът се намира на 100 метра от морето в централната част на Слънчев бряг, включващ 30 стаи /двойни и тройни/, 3 апартамента и ресторант всичко е оборудвано и готово за работа

ЗА КОНТАКТ: **0876009777** /Частно лице/



## Дава под Наем ХОТЕЛ

област Бургас, с. Лозенец Виж карта

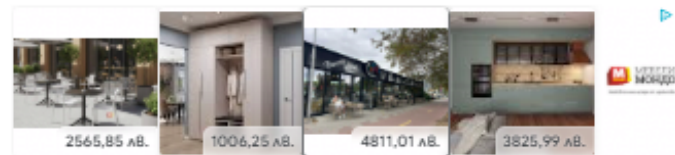
**40 000 €**  
**78 233.20 лв.**  
(27.59 €, 53.96 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е без ДДС

Публикувана в 14:52 на 1 април, 2026 год.  
Обявата е посетена **176** пъти.

Площ:  
**1450 m<sup>2</sup>**

Моята бележка (видима само за Вас)	Моята оценка (видима само за Вас)	Съобщения за нередност и блокирай Агенцията
---------------------------------------	--------------------------------------	--



2565,85 лв.

1006,25 лв.

4811,01 лв.

3825,99 лв.

### Описание на имота:

Уникална инвестиционна възможност! Работещ хотел на 50 метра от плажа в Лозенец, с пълна заетост през целия сезон! Търсите ли сигурна и печеливша инвестиция на едно от най-желаните места по Южното Черноморие? Предлагаме ви разработен и работещ хотел в с. Лозенец, разположен само на 50 метра от централния плаж. Имотът се намира на **\*\*ТОП локация\*\***, гарантираща постоянен поток от туристи. Хотелът предлага всичко необходимо за успешен бизнес: Площ и разпределение: 5-етажна сграда с обща РЗП 1450 кв.м., разположена в парцел от 815 кв.м. Капацитет: Хотелът разполага с 23 стаи (12 тройни, 7 двойни, 4 четворни), 1 студио и 1 апартамент, както и 6 стаи за персонала. Всички стаи са оборудвани с климатик и хладилник. Удобства: На разположение на гостите са ресторант с градина, напълно оборудвана кухня и красив басейн. За максимален комфорт, хотелът разполага и със соларна система за топла вода. Дворът е с площ от 815 кв.м. е богато озеленен и поддържан, с много цветя и дръвчета, създаващи приятна и спокойна атмосфера. Това е имот, който не изисква допълнителни инвестиции за стартиране на дейността. Готов е за работа и ви очаква да продължите неговата успешна история. Не пропускате тази възможност! Свържете се с нас за повече информация и организиране на оглед. 0887513055 Петкова

Обява: 2r177504437049532

## Дава под Наем ХОТЕЛ

област Бургас, с. Лозенец

**40 000 €**  
**78 233.20 лв.**  
(27.59 €, 53.96 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е без ДДС

**0887513055**

[Изпрати E-mail до продавача](#)



**МУСЦАКИ**  
област София, гр. София, София,  
Държавна, бл.1

В imot.bg от 2021 г.  
[muscaki.imot.bg](#)

## Дава под Наем ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Китен Виж карта

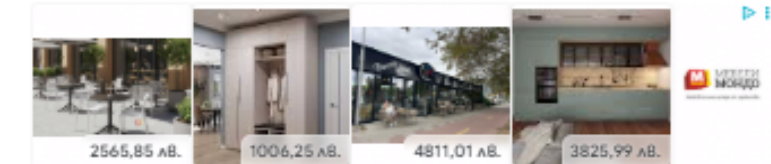
**84 000 €**  
**164 289.72 лв.**  
(35 €, 68.45 лв./m<sup>2</sup>)

Цената е без ДДС

Площ: **2400 m<sup>2</sup>** Етаж: **4-ти от 4**

Коригирана в 16:00 на 26 декември, 2025 год.  
Обявата е посетена **763** пъти.

Моята бележка (видима само за Вас)	Моята оценка (видима само за Вас)	Съобщения за нередност и блокирай Агенцията
---------------------------------------	--------------------------------------	--



2565,85 лв.

1006,25 лв.

4811,01 лв.

3825,99 лв.

### Описание на имота:

Дава хотел в гр.Китен,над плаж Атлиман, на Приморско шосе,над къмпинг Атлиман. Бивша почивна станция на Строителни войски. УПИ VIII-316, кв. 362, за хотел ;

Категоризация - 2\* - почивна станция; 150 легла. Голяма кухня и ресторант; голямо кафе-клуб. Просторна рецепция и зала до нея. Собствен трафопост в една от сградите. Възможност да се обособят още от 10 до 30 стаи чрез разумни реконструкции. Възможност на плоския покрив да се изгради Фотоволтаична централа до 600 kWt за собствени нужди и за продажба на ел. енергия. Възможност за изграждане/поставяне на басейн.

Сградите,съставляващи хотела, предмет на наема са с идентификатори по КЖКР както следва:  
37023.501.954.4 с площ 79кв.м.; брой етажи-1;  
37023.501.954.3 с площ 202 кв.м.;брой етажи-2;  
37023.501.954.2 с площ 647 кв.м.;брой етажи-2;  
37023.501.954.1 с площ 156 кв.м.;брой етажи-3;  
37023.501.954.5 с площ 65 кв.м.; брой етажи-2;

Ограден двор 16000кв.м./ собствени 4269 метра, останалото се ползва / Паркинг. Намира се в гора,сенчесто и прохладно. Обзаведен, но по предпочитание обзавеждането родлежи на подмяна.

Възможен дългосрочен наем. Наемът е за календарна година. ПОСОЧЕНАТА ЦЕНА Е ЗА ДЪРГОСРОЧЕН НАЕМ.ПОСОЧЕНАТА ЦЕНА Е ЗА ЦЯЛА КАЛЕНДАРНА ГОДИНА/СЕЗОН! КРАТКОСРОЧНО НАЕМАНЕ ЗА ЕДНА ГОДИНА/СЕЗОН - 40000евро без ДДС. Без комисионна от наемател.

### Особености

Обзаведен		С паркомясто	
С действащ бизнес			

ЗА КОНТАКТ: **0888490359**

## Обобщение на резултатите

Обект на оценка: **НАЕМ НА ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"**

Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ ХХХІ-35.83

Резултатите от оценката към момента са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнимите неконтролирани цени за наеми - годишен наем	202 559 €	30%
Метод на пазарните цени - годишен наем	286 454 €	70%
<b>Изчислена пазарна стойност на наема към момента</b>	<b>261 285 €</b>	

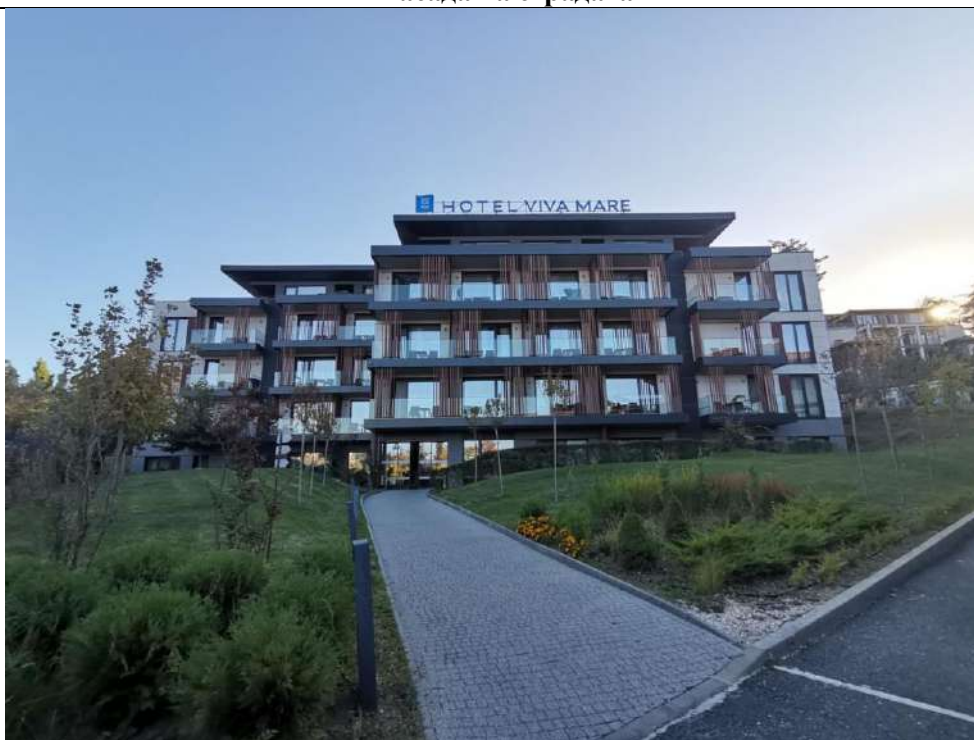
**Пазарна стойност на наема към момента (евро)**

**261 300 €**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Фасада на сградата**

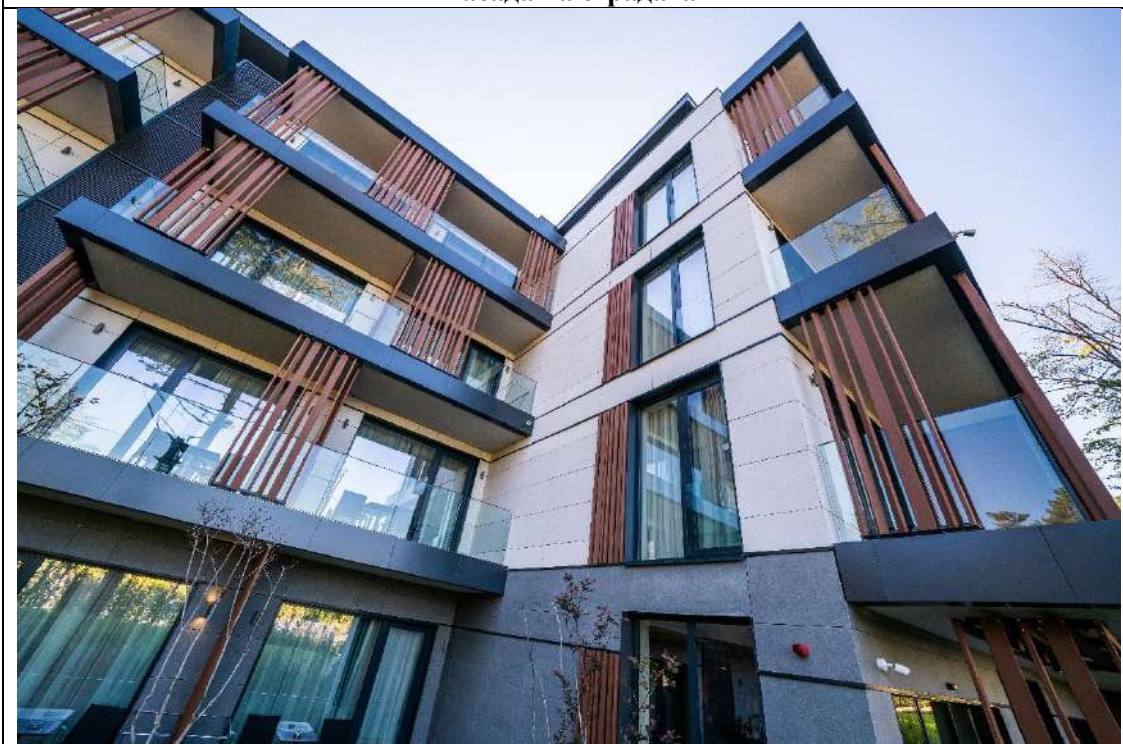


**Фасада на сградата**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Фасада на сградата**

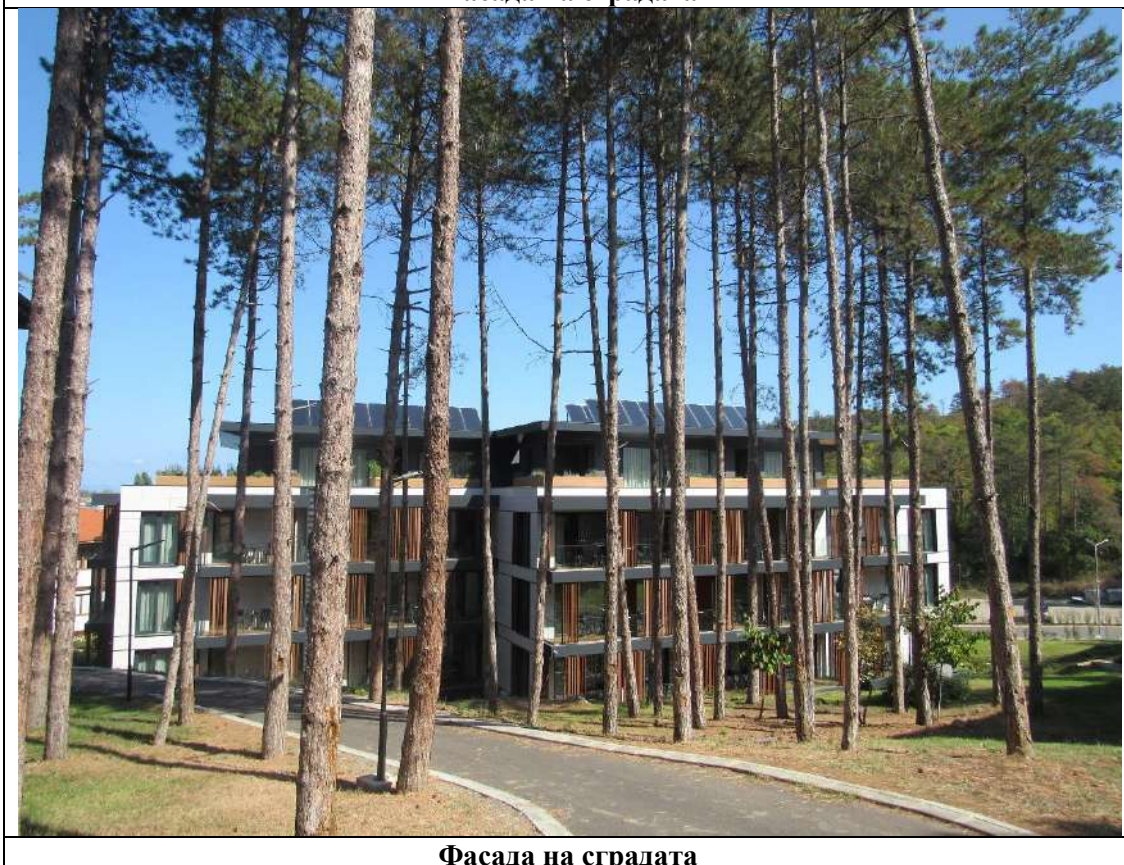


**Фасада на сградата**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Фасада на сградата**



**Фасада на сградата**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**

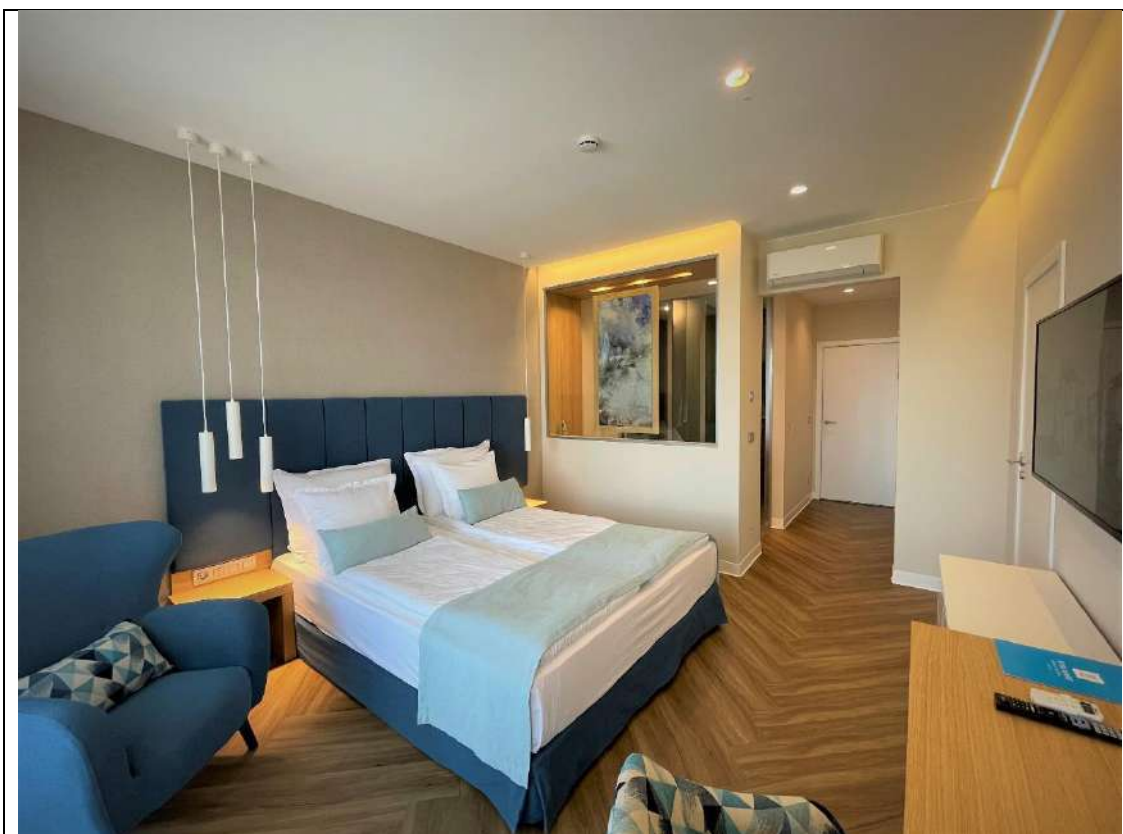


**Общи части в сградата**



**Типова стая**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**

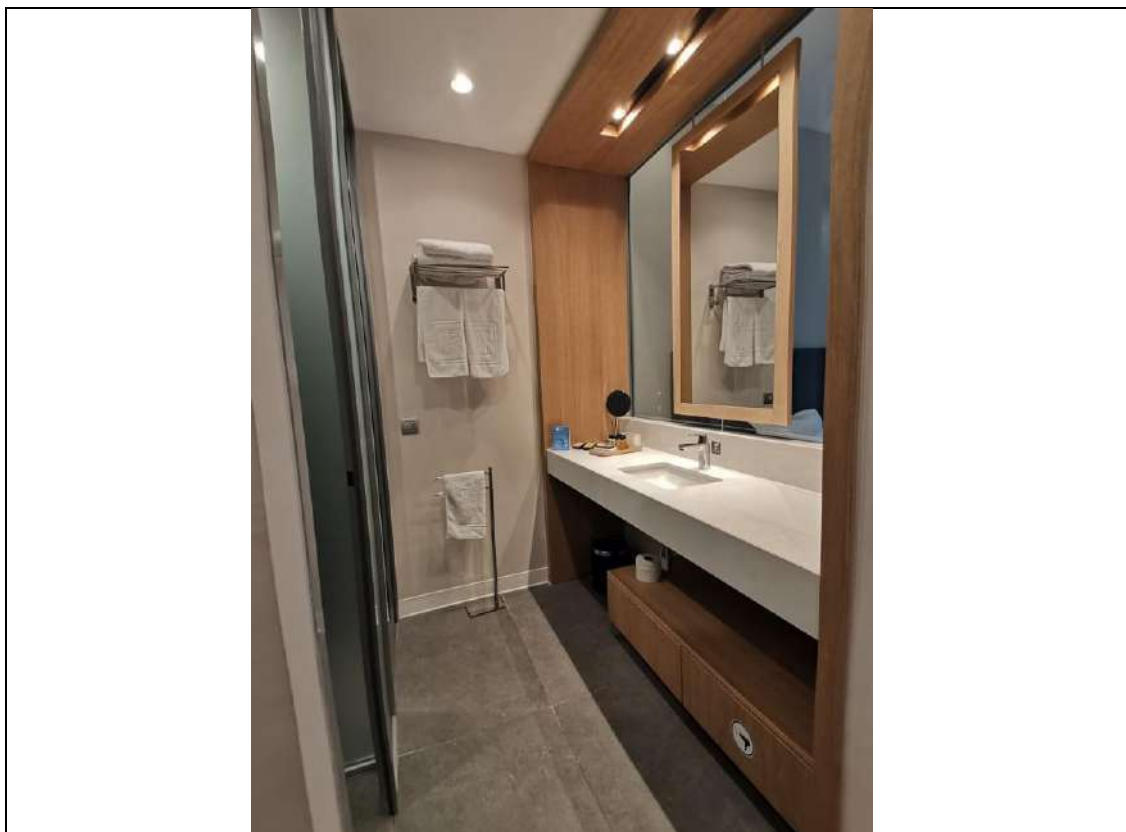


**Типова стая**

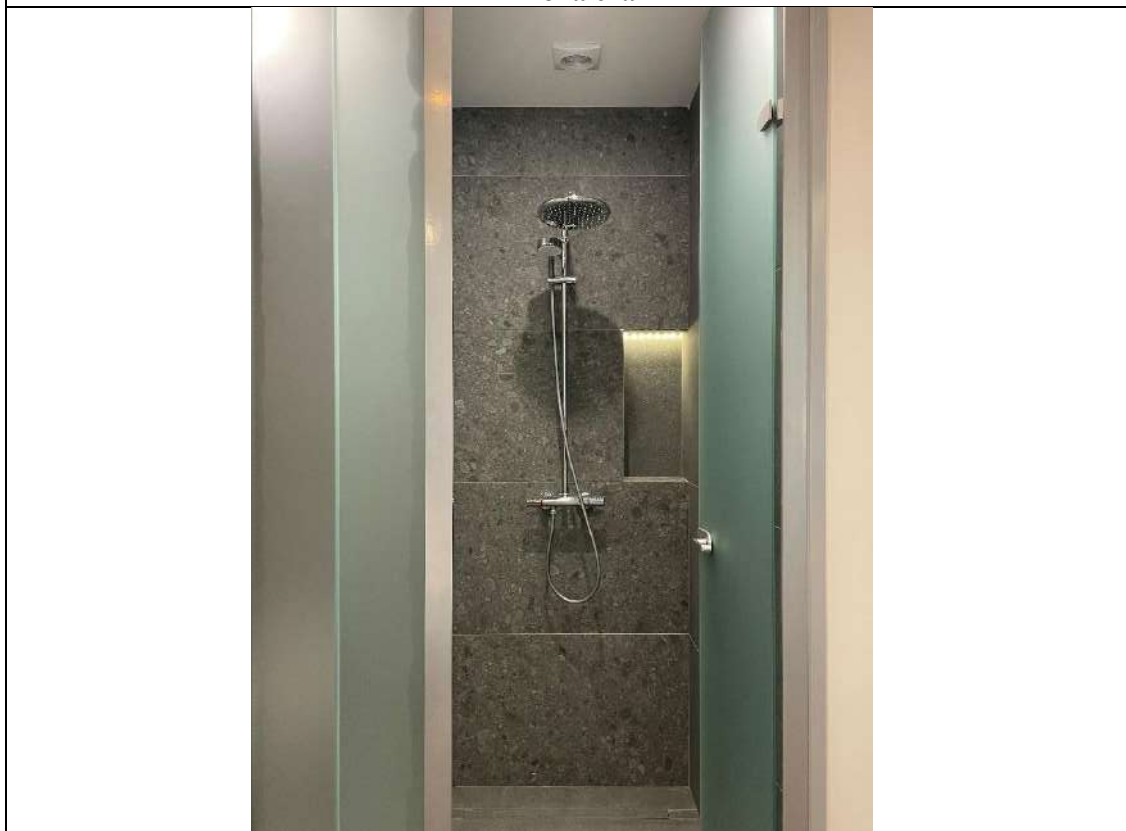


**Типова стая**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Типова стая**



**Типова стая**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**

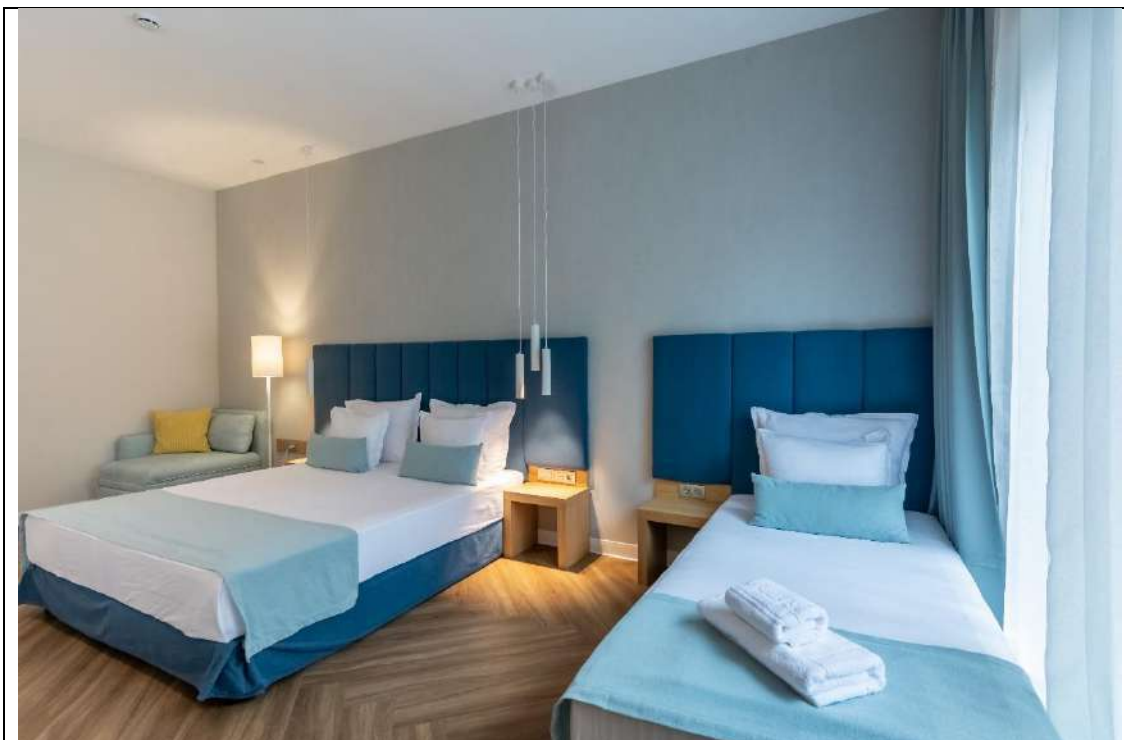


**Типова стая**

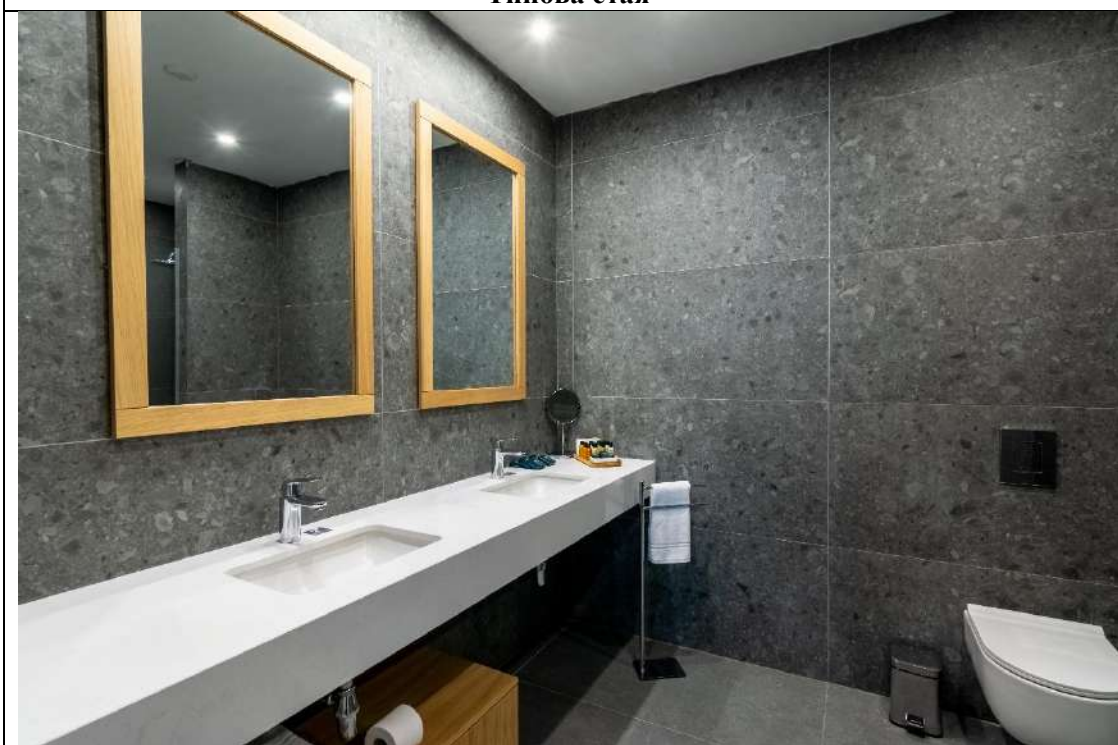


**Типова стая**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Типова стая**

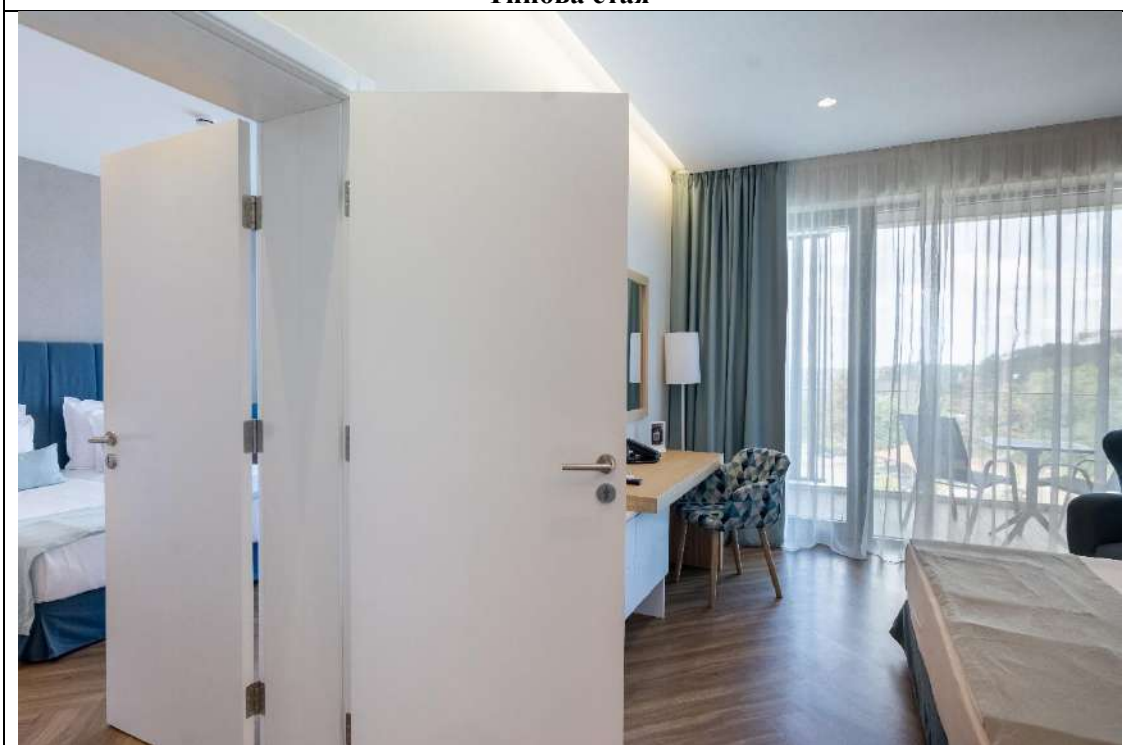


**Типова стая**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Типова стая**

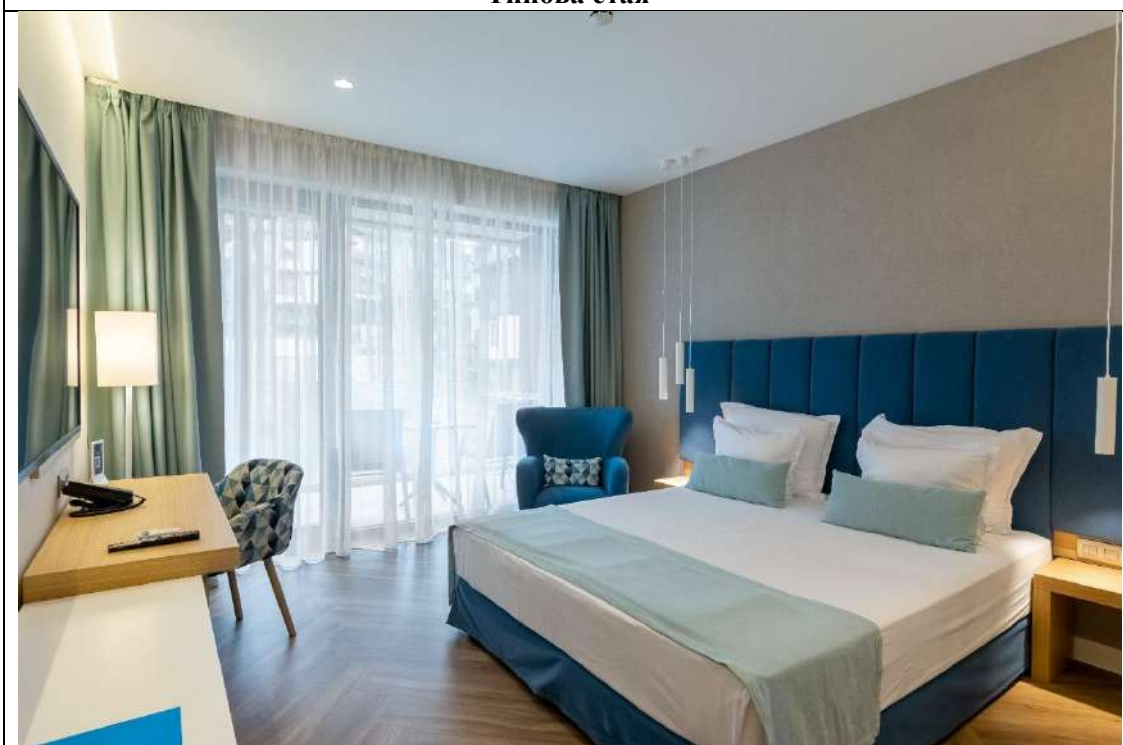


**Типова стая**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Типова стая**



**Типова стая**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Типова стая – тераса и гледка**

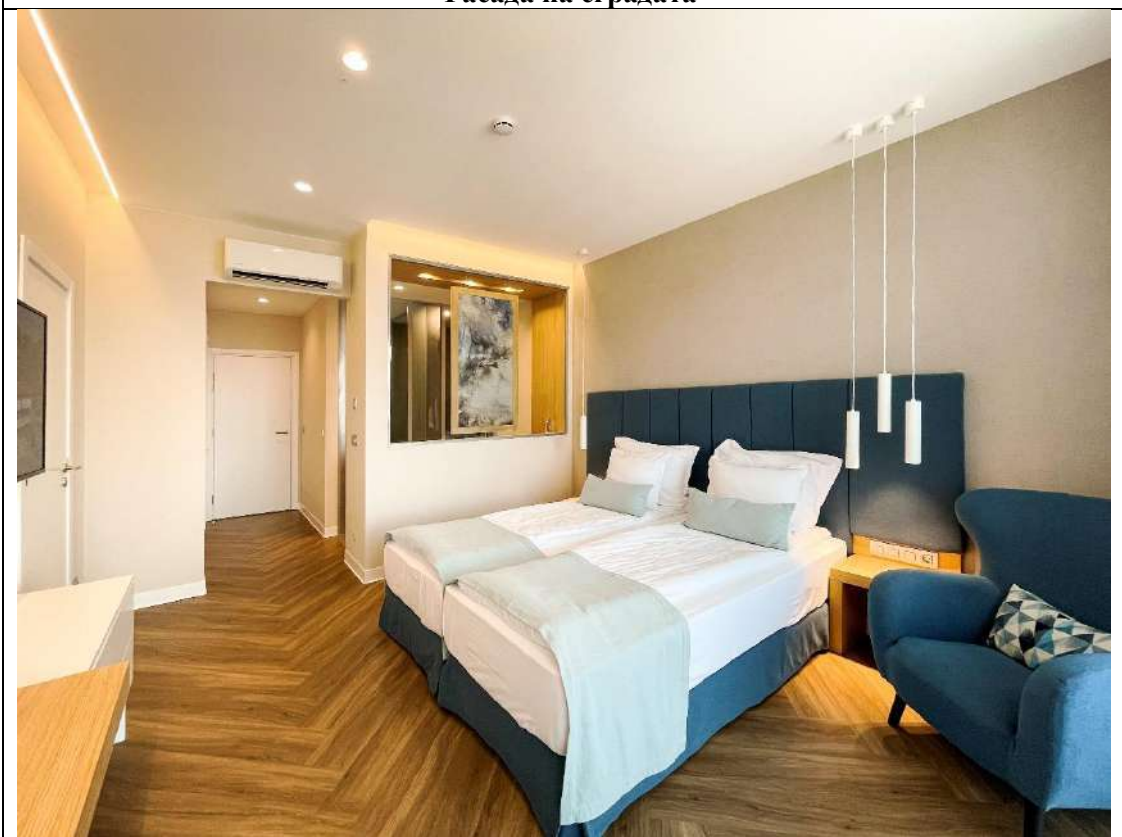


**Фасада на сградата / околосградно пространство и гледка към морето**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**



**Фасада на сградата**

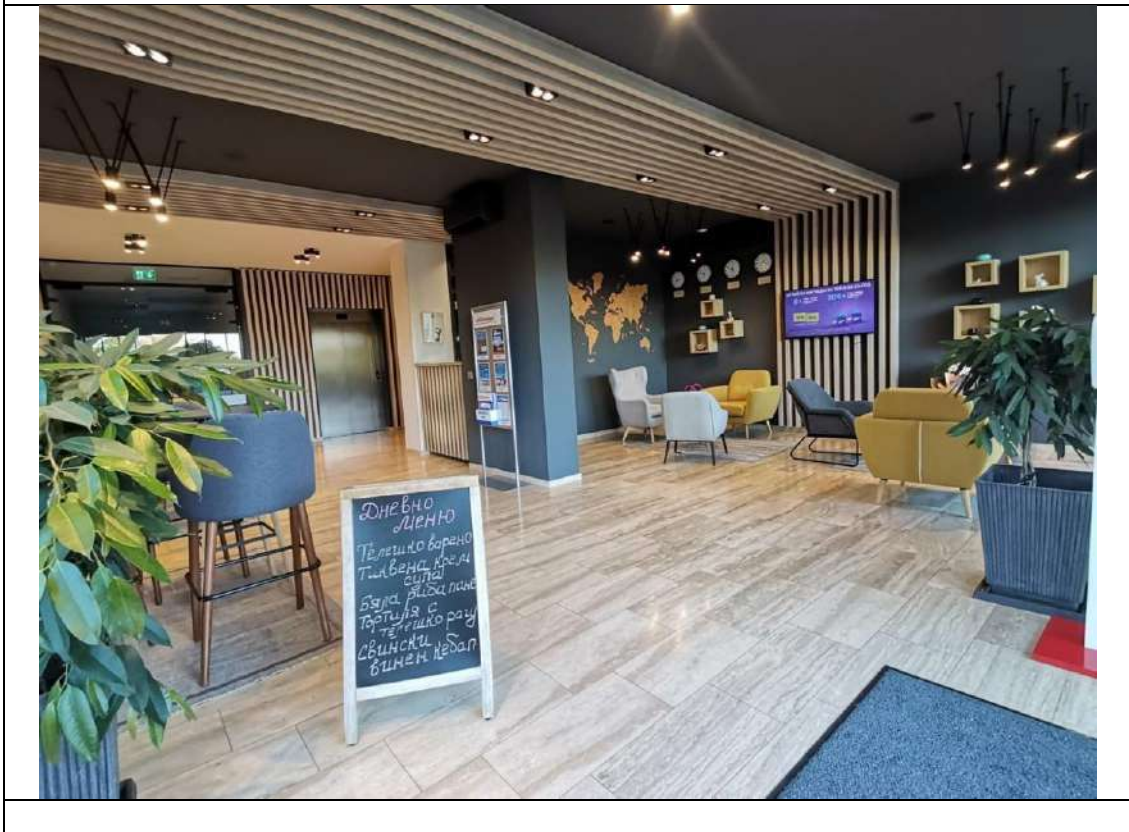


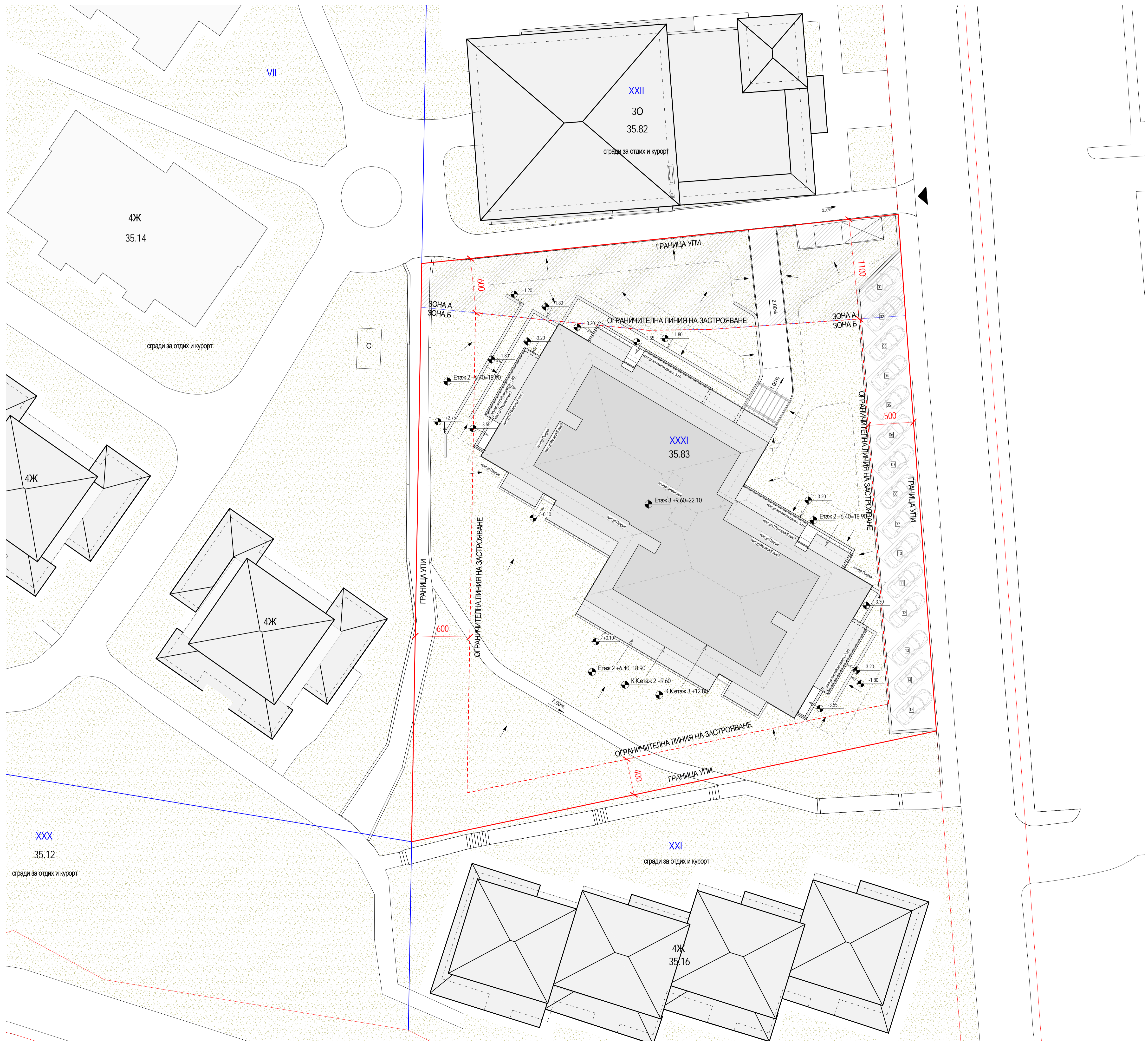
**Типова стая**

**Снимков материал от оглед на обекта, предмет на оценка, а именно: Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ, находящ се в обл. Бургас, гр. Созопол, м. „Света Марина“, УПИ ХХХІ-35.83 (ПИ №67800.35.83), както следва:**

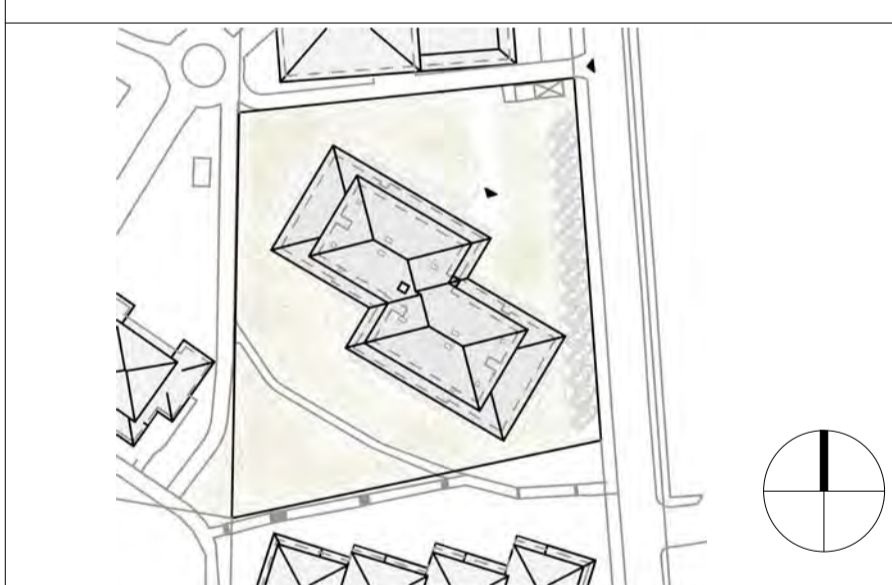


**Типова стая**





**ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ :**  
 Площ УПИ: 3.321 кв.м.  
 Застроена площ (ЗП): 875,12 кв.м.  
 РЗП надземна: 3.241,40 кв.м.  
 Допустим макс. плътност на застрояване: 30%  
 Плътност на застрояване по проект: 26,4%  
 Допустим макс. Кинг: 1  
 Кинг по проект: 0,98  
 Допустимо минимална осветлена площ: 50,0%  
 Осветлена площ по проект: 50%



**ОДОБРЯВАЩИ ОРГАНИ:**  
 подпис/печат

**ПРОЕКТАНТ:**  
 подпис/печат

**СЪГЛАСУВАЛ ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**  
 подпис/печат

**ИИА** А и А  
 АРХИТЕКТИ ООД  
 1175 София, Белевч Пазар София  
 улица 1А, ет.3, 002 4899 999  
 www.iaa.bg

**ОБЕКТ :**  
 Бутик хотел в УПИ XXXI - 35.83,  
 м. "Света Марина",  
 гр. Созопол, област Бургас

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ :**  
 САНТА МАРИНА АД

**СЪДЪРЖАНИЕ НА ЧЕРТЕЖА:**

ПРОЕКТАНТИ:	ПОДПИС:	СЪГЛАСУВАЛ:	ПОДПИС:
арх. А. Милев		СК инж. Б. Първанов	
арх. А. Захариев		ОВК инж. Н. Анастасов	
арх. М. Хенцова		Вик инж. С. Стоянов	
		ЕП инж. В. Гуцеров	
		ПБ инж. С. Парцалев	
		ГЕО инж. Б. Журовски	

ФАЗА:	ЧАСТ:	ФОРМАТ:	МАЩАБ:	РЕВИЗИЯ:	ДАТА:
ИП	АРХ	A1	1:200	1	2020.07.30

Този чертеж е под закрила на Закона за авторските права.  
 Публикация е забранена, освен по разрешение.

**ЧЕРТЕЖ:**  
 S101 (1)



## 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

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-508928-16.06.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 67800.35.83

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 на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **16.06.2020 г.**

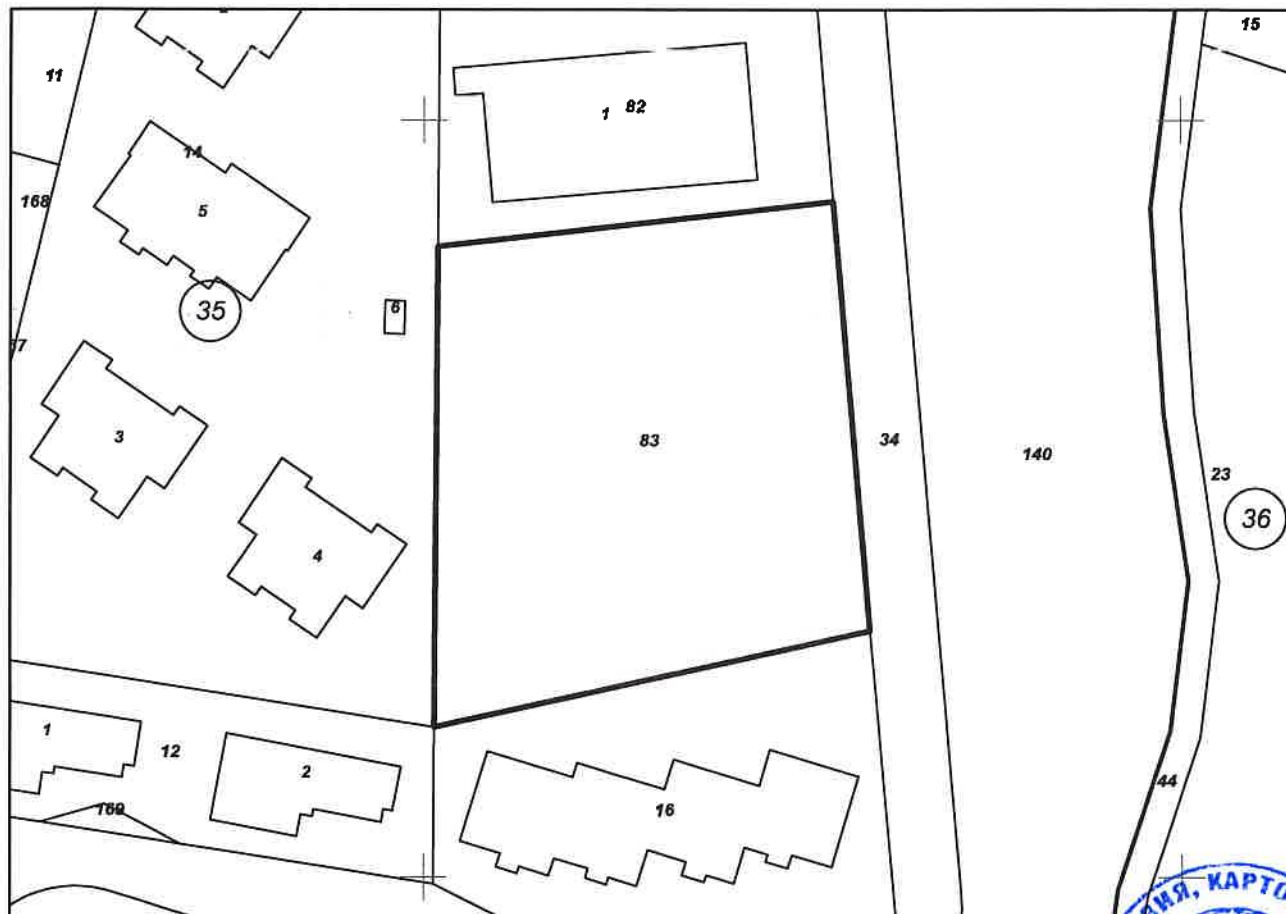
Адрес на поземления имот: гр. Созопол, местност **СВ. МАРИНА**

Площ: **3321 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг курортно-рекреационен обект**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **035083**

Съседи: **67800.35.12, 67800.35.34, 67800.35.16, 67800.35.82, 67800.35.14**

Скица № 15-508928-16.06.2020 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-240943-11.06.2020 г.



/инж.Весела Русева/



Собственици по данни от КРНИ:

**1. 131366349, "САНТА МАРИНА" АД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 7 том 15 рег. 4894 дело 2726 от 28.05.2020г., издаден от Служба по вписванията  
гр. Бургас

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

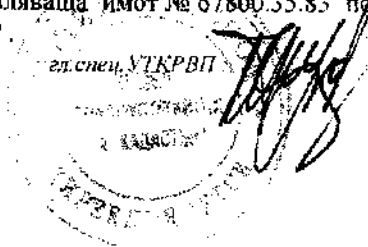
**Сгради, които попадат върху имота**

няма данни за сгради



Заб. Със Заповед № 8-з-1191/02.10.2017 год. на Кмета на Община Созопол е одобрен ПУП - ПРЗ в обхват на ПИ 67800.35.83 по КК на гр.Созопол, м."Света Марина", като се обособява УПИ ХХХІ-35.83, отреден за изграждане на сгради за отдих и курорт при плътност на застрояване 30% , Нmax=10.00 метра, Кинт=1 и мин.озеленяване 50%, като 1/2 да е отредена за дървесна разстятелност.

Съгласно Заповед № РД49-413/06.12.2019 година на ДАГ е изключена от горски фонд площ в размер на 3321 кв.м. представляваща имот № 67800.35.83 по КК на гр.Созопол, м."Света Марина".



ОБЩИНА СОЗОПОЛ  
ДИРЕКЦИЯ „УТСК“

М 1:1000

СКИЦА № 48/17.06.2020 година

на урегулиран поземлен имот ХХХІ-35.83 квартал  
по плана /ПРЗ/ на гр./с./ м."Света Марина"  
землище на гр./с./ ..... З-ще на гр.Созопол  
одобрен със заповед № .....

Собственост на .....  
"САНТА МАРИНА" АД

Документ за собственост  
Н.а.№ 7.т.15 р.4894 д.2726 от 28.05.2020 год.

Урегулиран..... кв.м.  
Имотът съдържа..... кв.м.

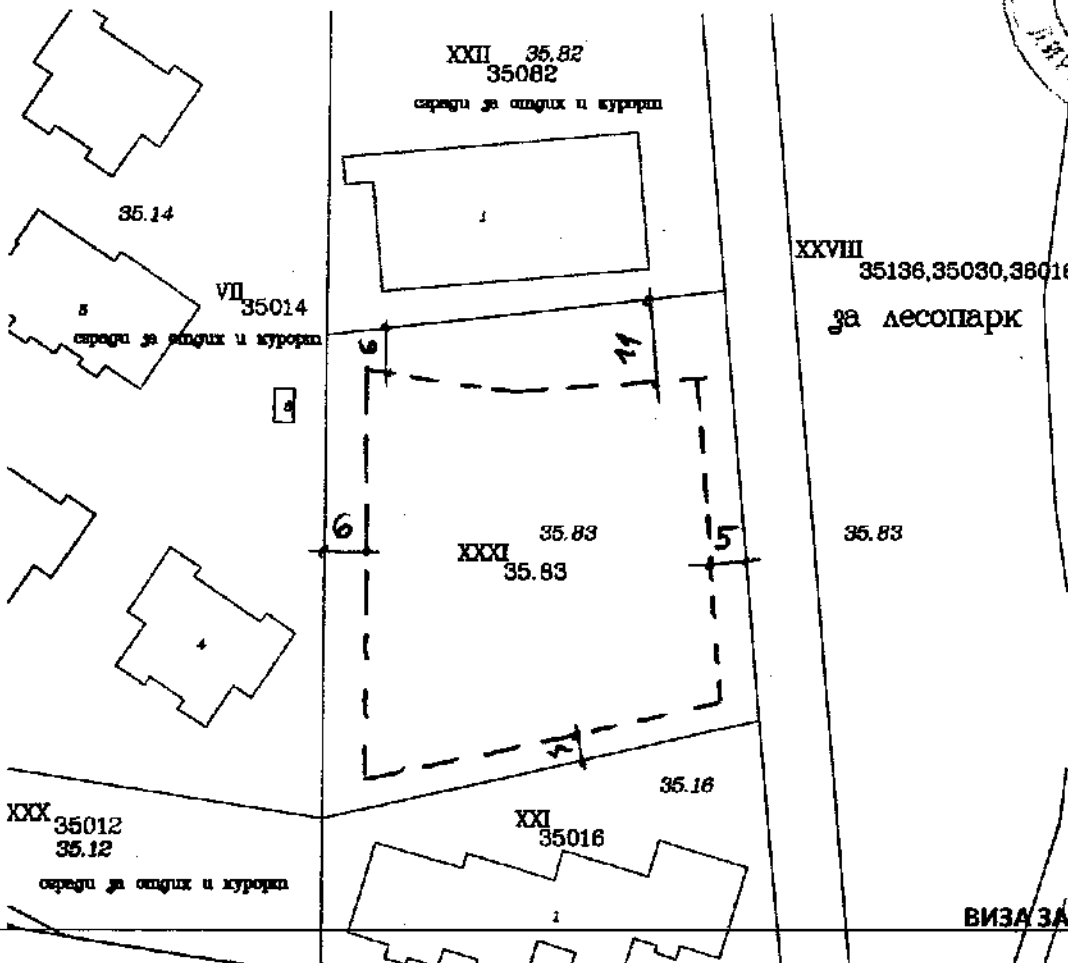
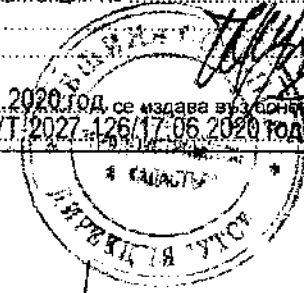
Скицата се издава, да послужи за / пред /  
проектиране

Такса 80.00 лв., квитанция № 5210103464/17.06.2020г.

Изчертал.....

Проверил.....

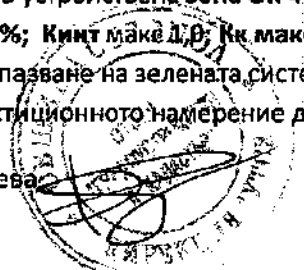
скица № 48/17.06.2020 год. се издава в изготвена на  
документ с вх.№ УТ/2027-126/17.06.2020 год.



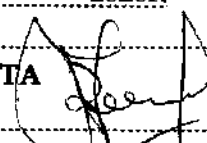
**ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ**

На основание чл.140 от ЗУТ и Заявление №УТ-2083-58/18.06.2020г., важи за проучване и проектиране на ХОТЕЛ. Имотът попада в устройствена зона Ок 4 – устройствена зона за отдих и курорт с параметри на застрояване: Пзастр. макс 30%; Кинт макс 1,0; Кв макс =10м; П в УПИ; свободно застрояване; Позел мин.50% съгл. Наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на Община Созопол. Визата да се съгласува с ЕйВиЕн, ВиК, Бтк. Инвестиционното намерение да се съгласува с РИОСВ гр.Бургас.

Гл.арх.Р.Георгиева



22.06.2020г.

Нотариална такса по ЗННД.	Вписване по ЗС/ПВ
Удостоверяван Материален интерес	Служба по вписванията
в/у 649 531.77 лв.	Вх. рег. No 7894 от 28-05-2020
Пропорц. Такса 1680.03 лв.	Акт 7 том 15 дело 2786
Обикн. такса: 17 лв.	Партидна книга: том _____ стр. _____
Доп. Такса: _____ лв.	Такса за вписване по ЗПТ: 53 лв.
Всичко: _____ лв.	Кв. No _____ 2020г.
Сметка No _____ от _____ 2020 г.	<b>СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА</b>
Кв. No _____ от _____ 2020 г.	

## НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 49 том. 0 рег.№ 2250 дело № 209



Днес, 28.05.2020г (двадесет и осми май две хиляди и двадесета година), пред мен Кремена Консулова Нотариус, с район на действие Бургаски Районен Съд, номер в регистъра на Нотариалната камара №248 и адрес на Нотариалната кантора - гр. Бургас, ул. "Васил Априлов" №18, в кантората ми в гр.Бургас, се явиха **ПРОДАВАЧИТЕ: ЛЮДМИЛА ГЕОРГИЕВА ПИНАКОВА**, ЕГН 6109220459, с лична карта № 641700411 изд. на 27.12.2010г. от МВР Бургас, с постоянен адрес: гр. Бургас, ж.к. „Лазур“, бл. 48, вх. А, ет. 2, и **МАРИЯ ГЕОРГИЕВА СЛАЗОВА**, ЕГН 7001080451, с лична карта №641293816, издадена на 18.11.2010год. от МВР Стара Загора, с постоянен адрес: гр. Стара Загора, ул „Константин Иречек“ № 6, ап. 5, от една страна и от друга страна: **Петя Иванова Иванова**, ЕГН:7101220639, с лична карта №641557429 изд. на 20.12.2010г. от МВР- Бургас, с постоянен адрес: гр.Бургас, ж.к.“Славейков“ бл.26, вх.5, действаща съгласно пълномощно с удостоверение подпис рег. №02433 и с удостоверение съдържание рег. №02434, том I, №141, изд. на 27.02.2020г. от Анна Величкова – Миньова, Помощник – нотариус при Нотариус Мариела Калоянова, вписан с №200 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие - СГС, като пълномощник на: Иванка Ангелова Башова, ЕГН:7609050115, с лична карта №647581085 изд. на 25.04.2018г. от МВР - София и Дора Иванова Цолова, ЕГН:5706307318, с лична карта №644670986 изд. на 03.06.2013г. от МВР – София, действащи заедно в качеството си на представляващи и управляващи "САНТА МАРИНА" АД, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Лозенец, бул. "Черни връх" № 51Б, регистрирано в СГС, вписано в Търговския регистър, ЕИК: 131366349, и в изпълнение на решение на СД, като **КУПУВАЧ**, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор.

1/ ЛЮДМИЛА ГЕОРГИЕВА ПИНАКОВА и МАРИЯ ГЕОРГИЕВА СЛАЗОВА продават на: "САНТА МАРИНА" АД, чрез Петя Иванова Иванова, действаща като пълномощник на представляващите дружеството Иванка Ангелова Башова и Дора Иванова Цолова, собственият си ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор: 67800.35.83 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин за землище, тридесет и пет за кадастрален район, осемдесет и три за поземлен имот), по кадастралната карта и кадастралните регистри гр.Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60/ 04.10.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на

кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо имота от 20.03.2020г., който имот е с площ: 3321кв.м. (три хиляди триста двадесет и един кв.м.), с адрес: гр.Созопол, местност „Света Марина“, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с НТП: за друг курортно - рекреационен обект, с номер по предходен план: 035083 (нула, три, пет, нула, осем, три), при съсед: имот 67800.35.12, 67800.35.34, 67800.35.16, 67800.35.82, 67800.35.14, който имот е с променено предназначение съгласно Заповед №8-Z-1191/02.10.2017г. и Констативен акт от 25.10.2017г на Кмета на Община Созопол, с който е одобрен ПУП-ПРЗ и се обособява нов УПИ:XXXI-35.83 по плана на м. Света Марина, гр.Созопол и Заповед на МЗХГ №РД 49 – 413/06.12.2019г, за сумата: 332 100,00 евро (триста тридесет и две хиляди и сто евро), която сума ПРОДАВАЧИТЕ заявиха, че са съгласни да бъде платена напълно от КУПУВАЧЪТ по посочени от ПРОДАВАЧИТЕ банкови сметки в деня на подписване на настоящия нотариален акт, съгласно условията на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 05.03.2020г.

----- Данъчната оценка на имота е: 83 054,90лв. (осемдесет и три хиляди и петдесет и четири лева и деветдесет стотинки) съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 от ДОПК с Изх.№5210000822/29.04.2020г., издадена от Община Созопол, Дирекция “ФСД”.

----- 2./ Представяващия КУПУВАЧЪТ заяви, че е съгласен и купува от името и за сметка на "САНТА МАРИНА" АД имота подробно описан в пункт първи, при условията описани в пункт първи и за сумата от 332 100,00 евро (триста тридесет и две хиляди и сто евро), която сума КУПУВАЧЪТ заяви, че ще бъде платена напълно по посочени от ПРОДАВАЧИТЕ банкови сметки в деня на подписване на настоящия нотариален акт.

----- Участниците в нотариалното производство декларират, че посочената в точка първа продажна цена е действително уговореното плащане по сделката.

----- 3./ Продавачите декларират, че към деня на нотариалната сделка са единствени легитимни собственици на имота, че целия имот или части от него не са във владение на трети лица, различни от купувача, че няма сключени други предварителни договори за него, че върху имота няма вписани ипотечи, няма наложени възбрани или обезпечителни мерки по ЗОПДНПИ, имота не е предмет на съдебен или извънсъдебен спор, не е предмет на реституционни претенции на трети лица, по отношение на имота няма вписани иски молби, тежести, възбрани, облигационни права или вземания на трети лица, че с настоящата сделка продавачите не увреждат правата на свои кредитори, както и че са изпълнени всички условия по проведените процедури, съгласно договореното в Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 05.03.2020г.

----- Всички разходи по сделката се поделят между страните.


-----Като се уверих, от представените документи, че продавачите са собственици на продаваемият имот, че представляващия дружеството - купувач разбира смисъла и значението на нотариалния акт, който сключват, и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих този нотариален акт, проектът за който ми бе представен от страните.

----- Прочетох акта на участниците в нотариалното производство и им разясних смисъла и значението на настоящия договор и неговите правни последици. Участниците в нотариалното производство заявиха, че ясно са чули прочетения от нотариуса нотариален акт, разбират смисъла и значението на договора, който сключват и желаят настъпването на неговите правни последици. След одобрението му участниците в нотариалното производство и аз – Нотариуса

подписахме акта.-----

----- При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1./Договор за доброволна делба на земеделски земи възстановени по ЗСПЗЗ, вписан в "СВ", акт №90, том: IV, дв.вх.рег.№5584/2005г.; 2./Заповед №8-Z-1191/02.10.2017г. и Констативен акт от 25.10.2017г на Кмета на Община Созопол; 3./ ПУП-ПРЗ; 4./ Заповед на МЗХГ №РД 49 – 413/06.12.2019г; 5./ Удостоверение изх.№УТ-4014-18-1 от 28.04.2020г изд. от Гл.Арх. на Община Созопол; 6./Удостоверение за липса на реституционни претенции изх.№ ОС-2021-1-1/21.05.2020г. изд. от Община Созопол; 7./ Удостоверение за данъчна оценка, описано по-горе; 8./ Удостоверение за вписвания изх.№1163/2020г изд. от Агенция по вписванията; 9./ Пълномощно, описано по-горе; 10./ Протокол от събрание на СД на „Санта Марина” АД от 21.05.2020г.; 11./ Декларация по чл.59,ал.1,т.3 от ЗМИП-„Санта Марина” АД; 12./ Декларация по чл.66, ал.2 ЗМИП,„Санта Марина” АД; 13./ Декларации по чл.25, ал.8 от ЗННД; 14./ Декларация по чл.42, ал.2,т.2 ЗМИП; 15./ Декларации по чл.264,ал.1 ДОПК; 16./ Схема на имота №15-322731-14.04.2020г, издадена от АГКК – гр. Бургас; 17./Кв. за платени д.такси.-----

**ПРОДАВАЧИ :**

1.  Мировиша Георгиева Пичакова

2.  Мария Георгиева Гебова

**КУПУВАЧ:** 

/чрез пълномощник/

Таня Станкова Станкова

**НОТАРИУС:** 

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА  
ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ  
(на осн. Член 19 ОТ ЗАКОНА ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ДОГОВОРИТЕ)**

Днес, 05.03.2020 г. в град Бургас се сключи този предварителен договор ("Договора") между:

1. **ЛЮДМИЛА ГЕОРГИЕВА ПИНАКОВА**, ЕГН 6109220459, с адрес: гр. Бургас, ж.к. Лазур, бл. 48, вх. А, ет. 2, с л. к. № 641700411 изд. на 27.12.2010г. от МВР Бургас и
2. **МАРИЯ ГЕОРГИЕВА СЛАВОВА**, ЕГН 7001080451, с адрес: гр. Стара Загора, ул. „Константин Иречек” № 6, ап. 5, с л. к. №641293816, издадена на 18.11.2010год. от МВР Стара Загора, от една страна наричани **ПРОДАВАЧИ**, и от друга страна:

**„САНТА МАРИНА“ АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Лозенец", бул. „Черни връх” №51Б, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, с ЕИК 131366349, представлявано от Иванка Башова – Изпълнителен директор и Дора Цолова – член на Съвета на директорите, двете действащи чрез пълномощника Петя Иванова Иванова, ЕГН:7101220639, съгласно пълномощно с удостоверени подписи рег.№02433 и удостоверено съдържание рег.№02434..., том. 1., № 144.... изд. от Нотариус Мариела Калоянова, вписан с №200 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие - СГС, наричана **КУПУВАЧ**,

**ПРЕАМБЮЛ**

КАТО СЕ ВЗЕ ПРЕДВИД, че:

- Людмила Георгиева Пинакова и Мария Георгиева Славова са съсобственици в равни дялове на поземлен имот, Продавачите желаят да продадат собствения си ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в землището на град Созопол, област Бургаска, местност "Св. Марина", ЕКАТТЕ 67800, представляващ имот с идентификационен номер № 67800.35.83 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин за землище, тридесет и пет за кадастрален район, осемдесет и три за поземлен имот), по кадастралната карта и кадастралните регистри гр.Созопол, с площ от 3321кв.м. (три хиляди триста двадесет и един кв.м.), по кадастрална карта и с номер по предходен план: 035083 (нула, три, пет, нула, осем, три), при съседни имот 67800.35.12, 67800.35.34, 67800.35.16, 67800.35.82, 67800.35.14, за който имот има одобрен ПУП-ПРЗ с цел промяна на предназначение на земя от горски фонд и проведена процедура за промяна на предназначението съгласно Закона за горите с издадена Заповед на МЗХГ №РД49 – 413/06.12.2019г. и предоставен 3 (три) месечен срок от датата на съобщаването на собствениците, за заплащане на таксата за промяна на предназначението, включително предстоящите довършителни процедури до нанасянето на Поземления имот с НТП- урбанизирана територия в КК и КР и издаване на скица с координатни точки, която да послужи за издаване на скица за виза, наричан по-долу „ИМОТ (ИМОТЪТ)”, и
- „Санта Марина“ АД желае да придобие ИМОТА в предвидената нотариална форма, само след извършване на необходимите правни и фактически действия от страна на продавачите довеждащи до окончателното нанасяне на ИМОТА в кадастралната карта с НТП - урбанизирана територия и издаване на скица с НТП – „урбанизирана територия“ и координатни точки .
- Съгласно изискването на Закона за горите и Заповед на МЗХГ №РД49 – 413/06.12.2019г. в 3 (три) месечен срок от датата на съобщаването на собствениците, същите са длъжни да заплатят посочените в заповедта такса за промяна на предназначението и такса за компенсационно залесяване. Поради невъзможност на Продавачите да заплатят указаните суми, същите ще бъдат заплатени от Купувача „Санта Марина“ АД по сметки съответно на ИАГ - София и „ЮИДП“ ДП - Сливен, съгласно поетите от него задължения в Член (7.3.) и (7.4.). В този смисъл, заплатените отделно от цената такси, при непостигане на окончателна сделка в нотариална форма, ще подлежат на плащане от Продавачите на Купувача на основание чл.55-59 ЗЗД, независимо, че са изплатени на ИАГ - София и „ЮИДП“ ДП - Сливен, доколкото същите представляват задължение на Продавачите.

ПРЕДВИД ИЗЛОЖЕНОТО на правно основание от Чл.19 от ЗЗД и другите приложими нормативни разпоредби на гражданското законодателство в Република България, и в съответствие с предпоставките, условията и клаузите включени в този ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР

## СТРАНИТЕ СЕ СПОРАЗУМЯХА ЗА СЛЕДНОТО:

### ЧЛЕН I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

#### Член (1.1.) Задължение за продажба на недвижим имот.

ПРОДАВАЧИТЕ: Людмила Георгиева Пинакова и Мария Георгиева Славова се задължават да продадат правото на собственост върху **Поземлен имот с идентификационен номер: 67800.35.83** (шестдесет и седем хиляди и осемстотин за землище, тридесет и пет за кадастрален район, осемдесет и три за поземлен имот), по кадастралната карта и кадастралните регистри гр.Созопол, с **площ: 3321кв.м.** (три хиляди триста двадесет и един кв.м.), по кадастрална карта, и с **номер по предходен план: 035083** (нула, три, пет, нула, осем, три), при съсед: имот 67800.35.12, 67800.35.34, 67800.35.16, 67800.35.82, 67800.35.14, **ведно с одобрен ПУП-ПРЗ**, проведената и завършена процедура по промяна на предназначението му в урбанизирана територия съгласно ЗУТ и ЗГ, на КУПУВАЧА: „Санта Марина“ АД, при условията и в срока описани в настоящия договор.

Копие от документ за Собственост легитимиращ Продавачите като собственици на ИМОТА и заверен препис от ПУП-ПРЗ, включително съгласувателни писма, неразделна част от проведената процедура - (Приложение 1), съставляват неразделна част от настоящия Договор.

#### Член (1.2.) Отлагателни условия

Страните се договарят, че Продавачите ще прехвърлят възмездно правото на собственост върху ИМОТА на Купувача, след осъществяването на отлагателните условия съгласно Чл. 3 от този Договор. Отлагателните условия са уговорени в полза на Купувача, като последният си запазва правото по свое усмотрение и желание да придобие ИМОТА и в случай, че всички или част от отлагателните условия не са настъпили, но само, ако това стане в рамките на договорения по-долу срок – **31.07.2020г.** След изтичането на този срок Купувачът следва да пристъпи към сключване на окончателен договор в нотариална форма или писмено да декларира, че се отказва от договора с произтичащите от това за страните отговорности.

### ЧЛЕН II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

#### Член (2.1.) Цена на правото на собственост

Продавачите ще прехвърлят възмездно правото на собственост върху ИМОТА на Купувача срещу продажна цена в размер на **332 100 ЕВРО (триста тридесет и две хиляди и сто евро)**. Уговорената Продажна цена е окончателна и не подлежи на промяна.

(2.2.) Продажната цена е уговорена при условие, че процедурата по промяна на предназначението бъде извършена, съгласно процедурата описана Чл.5 от Договора.

#### Член (2.3.) Ред и начин на плащане на цената

Договорената в Член (2.1). цена се поделва поравно и се заплаща от Купувача по банкови сметки в ЕВРО на Продавачите, както следва, а именно:

- **Людмила Георгиева Пинакова** се задължава до 15.07.2020г. да представи документ от съответната банка, в която желае да получи половината от продажната цена.

- **Мария Георгиева Славова**  
Банка: „Първа Инвестиционна Банка“ АД  
IBAN: BG12FINV91501017421270 (валута EUR)  
BIC: FINVBGSF

#### (2.3.1.)

Страните се съгласяват, че в срок до 3(три) работни дни, след подписване на Предварителния договор от двете страни, Купувачът ще плати на Продавачите сума в **общ размер на: 33 210 ЕВРО (тридесет и три хиляди двеста и десет евро)**, представляваща задатък в размер на 10% от продажната цена. Сумата ще бъде платена по сметка на Мария Георгиева Славова, по изрично искане на двамата Продавачи.

**(2.3.2.)**

Остатъкът от продажната цена общо в размер на **298 890 ЕВРО** (двеста деветдесет и осем хиляди осемстотин и деветдесет евро) ще бъде платена на Продавачите по посочените от тях банкови сметки, в деня на нотариалната сделка, при условие че е налице окончателното завършване на процедурата по промяна на предназначение на Поземления имот и представяне на Купувачът на скица с отразен НТП (начин на трайно ползване) – „урбанизирана територия“. За уравниване на дяловете остатъка от продажната цена ще бъде преведена на Продавачите по следния начин:

- Сума в размер на **166 050 ЕВРО** (сто шестдесет и шест хиляди и петдесет евро) – по сметка на Людмила Георгиева Пинакова;
- Сума в размер на **132 840 ЕВРО** (сто и тридесет и две хиляди осемстотин и четиридесет евро) – по сметка на Мария Георгиева Славова.

**(2.4.)** Отделно от заплащане на продажната цена в размер, условия и срокове описани по-горе, „Санта Марина“ АД приема да заплати и дължимите от Продавачите суми по сметки съответно на ИАГ - София и „ЮИДП“ ДП – Сливен, посочените в Заповедта издадена от МЗХГ такса за промяна на предназначението на продавания имот и определената такса за компенсационно залесяване.

**ЧЛЕН III.**

**ОТЛАГАТЕЛНИ УСЛОВИЯ**

**Член (3.1.)** Купувачът се задължава в съответствие с разпоредбите на този Предварителен Договор да сключи с Продавачите окончателен Договор в предвидената от закона нотариална форма, по силата на който да придобие правото на собственост върху ИМОТА, след изпълнението на следните отлагателни условия - кумулативно:

**(3.2.)** Имотът да бъде с променено предназначение, включително да бъде завършена процедурата пред Община Созопол и СГКК Бургас и издадена скица с НТП – „урбанизирана територия“ и координатни точки, както и да бъдат изпълнение всички условия в Член (5.1.) от настоящия договор;

**(3.3.) Правен анализ;**

В срока по чл. 3.4. по-долу Купувачът за своя сметка следва да е извършил цялостен правен анализ на ИМОТА, с който Купувачът да е установил, че върху и по отношение на ИМОТА не съществуват каквито и да са ипотеки, възбрани, права на трети лица, реституционни претенции и каквито и да са други тежести, облигационни и вещни права, че ИМОТА или части от него не представлява обект на недвижимо културно наследство, и че не съществуват каквито и да било други претенции или обстоятелства, за които Продавачите са направили декларации в чл. VI от настоящия договор, които могат да възпрепятстват или забавят Купувача да реализира инвестиционните си намерения. Във връзка с правния анализ Продавачите се задължават да предоставят на Купувача всички изискани от Купувача или от неговите консултанти, съветници или служители документи, информация и данни, с които Продавачите законосъобразно разполагат или могат да придобият. В тази връзка Продавачите се задължават да съдействат на Купувача, относно установяване на обстоятелства и факти, които биха били необходими за извършването на правния анализ.

**(3.4.) Срок**

Отлагателните условия следва да са изпълнени изцяло в срок до **15.07.2020 г.** (петнадесети юли две хиляди и двадесета година). Настоящият срок е преклузивен и при подписване на предварителния договор страните уговарят най-късна дата за нотариална сделка **30.07.2020г** (тридесет юли две хиляди и двадесета година).

В случай че отлагателните условия по чл. (3.2.) и (3.3.) по-горе не бъдат изпълнени в предвидените срокове, Купувачът ще има правото да откаже да закупи ИМОТА и да сключи окончателния договор във формата на нотариален акт. В този случай Купувачът няма да дължи на Продавачите каквито и да е договорни обезщетения, неустойки, възстановяване на направените разходи и/или каквито и да било други обезщетения и настоящият Договор ще бъде прекратен съгласно предвиденото в Член (8.2.) а Продавачите солидарно се задължават да върнат на Купувача платените до момента суми както следва: платения 10% задатък в двоен размер, платените от Купувача - такса за промяна на предназначението и таксата за компенсационно залесяване съгласно Заповед №РД49-413/06.12.2019г изд. от МЗХГ, както и свързаните с тези плащания банкови такси.

За избягване на съмнение, Страните изрично се споразумяват, че купувачът ще има правото да откаже да закупи ИМОТА и да откаже да подпише окончателния договор във формата на нотариален акт, както и да прекрати настоящия Договор с изпращане на уведомление до Продавачите в подходяща форма доказваща съдържанието на уведомлението, а именно волеизявление за отказ от сделката, ако при извършване на правния анализ на ИМОТА Купувачът установи, че което и да било от декларирания с настоящия договор от страна на Продавачите обстоятелства по Член (6) е невярно и/или ако Продавачите не предоставят необходимите документи и съдействие за извършване на Правния анализ по Член (3.3.), и/или необходимото съдействие и достъп на Купувача до ИМОТА с оглед изпълнение на отлагателните условия.

#### **Член (3.5.) Протокол за приемане на отлагателните условия**

В 3 (три) дневен срок от изпълнението (настъпването) на всяко отлагателно условие страните подписват двустранен протокол, с който се установява момента на узнаване на факта на изпълнение на съответното отлагателно условие от другата страна.

### **ЧЛЕН IV.**

#### **ПРОЦЕДУРА И СРОКОВЕ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР**

**Член (4.)** Сключване на Нотариален Договор за покупко-продажба на право на собственост

(4.1.) След изтичане на срока за извършване на правен анализ, Продавачите уведомяват Купувача за две дати по избор за нотариална сделка в периода от 15.07.2020г. до 30.07.2020г.

#### **(4.2.) Нотариус**

Страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба на ИМОТА при нотариус Кремена Консулова вписана с номер 248 в регистъра на Нотариалната камара, с адрес на нотариалната кантора: гр. Бургас, ул.Васил Априлов №18, етаж 1. Във времевата рамка за извършване на правния анализ Купувачът ще представи предадените му документи за собственост на избрания нотариус и ще проведе консултации със същия с оглед своевременната подготовка на пълен пакет документи за изповядване на окончателен договор с вид и съдържание удовлетворяващи изискванията на закона.

#### **(4.3.) Промяна на Купувача**

Купувачът си запазва правото да посочи като страна по нотариалния договор за покупко-продажба на ИМОТА друго лице. Купувачът може да се възползва от това си право най-късно до 15.07.2020г.

### **ЧЛЕН V.**

#### **СТАТУТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ**

**Член (5.1.)** Продавачите се задължават да продадат имота на Купувача със статут на урбанизирана територия, за което следва да представят/осигурят следните документи, както и да удостоверят извършването на следните процедури:

1. Одобрен ПУП – ПРЗ за имот 67800.35.83 - оригинал или заверен препис;
2. Заповед №8- Z-1191/02.10.2017г. издадена от Кмета на община Созопол и Констативен акт от 25.10.2017г. на Кмета на община Созопол- оригинал или заверен препис;
3. Заповед РД49-413/06.12.2019г. на МЗХГ и съпътстващите я писма и уведомления, доказващи влизането и в сила след извършеното плащане на таксите от страна на Купувачът - оригинал;
4. Удостоверение изд. от СГКК за нанасяне на ПУП-ПРЗ за имота в кадастралната карта с НТП - „урбанизирана територия“;
5. При редуциране на площ за поземления имот - Заповед по чл. 16 от ЗУТ, влязла в сила и вписана в Агенция по вписванията и отразена в СГКК;
6. Скица с отразен НТП – „урбанизирана територия“ с координатни точки;
7. Удостоверение от Агенция по вписванията, за налични вписвания и отбелязвания за имота;
8. Удостоверение за липса на реституционни претенции върху имота;
9. Удостоверения от НАП за липса на задължения - за двамата Продавачи;

(5.2.) Към датата на подписване на Предварителния Договор, Продавачите са предоставили като неразделна част от договора , т.нар. Приложение №1, следните документи:

1. Одобрен ПУП – ПРЗ за имот 67800.35.83, ведно със съгласувателни писма по преписката издадени от Напоителни системи, РЗИ, Решение №БС-58-ПР/06.10.2011г на РИОСВ, съгласувателни писма от ИАГ, ТП ДГС Бургас, РДГ Бургас, Становище ОУП – предоставен заверен препис;
2. Протокол от Общински експертен съвет изх.№7-94-Л-19/1/ от 13.07.2017г – оригинал;
3. Заповед №8- Z-1191/02.10.2017г. издадена от Кмета на община Созопол и Констативен акт от 25.10.2017г. на Кмета на община Созопол – предоставен заверен препис;
4. Договор за доброволна делба от 04.05.2005г. ,вписан в Агенция по вписванията с №90, том.IV, Дв.вх.рег.№5584 – копие;
5. Заповед РД49-413/06.12.2019г. на МЗХГ - копие.

#### ЧЛЕН VI.

#### ДЕКЛАРАЦИИ И ГАРАНЦИИ

##### Член (6.1.) Декларации и гаранции на Продавачите

Представените в настоящия член декларации се отнасят към всеки един от двамата Продавачи, досежно правото на собственост върху целия имот. Към момента на подписването на настоящия предварителен договор Продавачът прави следните декларации и гаранции:

(6.1.1.) Продавачите декларират и гарантират, че са единствени легитимни собственици на целия ИМОТ и имат пълното и закононо право да го продават.

(6.1.2.) Продавачите декларират, че върху ИМОТА няма и няма да бъдат вписвани ипотечи, както и че върху ИМОТА няма наложени възбрани или обезпечителни мерки по ЗОПДНПИ.

(6.1.3.) Продавачите декларират и гарантират, че ИМОТЪТ или части от него не са във владение на трети лица и не е сключван друг предварителен договор за него по реда на чл. 19 от ЗЗД, който е в сила към момента на подписването на този Договор.

(6.1.4.) Продавачите декларират и гарантират, че ИМОТЪТ не е обект на делба, съдебен или извънсъдебен спор, и/или реституция, по отношение на ИМОТА няма вписани иски молби и върху него няма никакви тежести, възбрани, облигационни права или вземания на трети лица.

(6.1.5.) Продавачите декларират и гарантират, че ИМОТЪТ не е включен в капитала на търговско дружество и не е обект на каквито и да било претенции от трети лица на каквото и да е основание, както и че с настоящата сделка не уврежда правата на свои кредитори по смисъла на чл. 135 от Закона за задълженията и договорите, чл. 646 и чл. 647 от Търговския закон и чл. 216 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

(6.1.6.) Продавачите, като праводатели във връзка с ИМОТА не са носители на каквито и да е особени задължения и/или ограничения от публичен или частен характер, включващи, но не само ограничения за достъп до ИМОТА, сервитути, ограничения за строеж и други ограничения,

(6.1.7.) Продавачите заявяват, че към настоящия момент не е налице незаконно присвояване или друго посегателство върху земя от страна на съседни имоти по отношение на ИМОТА или части от него, нито навлизане на съседни имоти или части от тях върху ИМОТА.

(6.1.8.) Продавачите заявяват, че няма преговарят с други лица и няма да сключват други предварителни договори с трети лица, касаещи ИМОТА в периода от сключването на настоящия предварителен договор до прекратяването/развалянето му по надлежния ред или сключването на окончателен договор.

(6.1.9.) Продавачите се задължават да не обременяват ИМОТА, обект на договора, с тежести и да продадат правото на собственост върху Имота на Купувачът свободен от всякакви ипотечи, възбрани, вещни тежести, облигационни права, иски молби и каквито и да е други тежести и претенции и съгласно условията на настоящия договор.

(6.1.10.) Продавачите се задължават да не отдава ИМОТА под наем на трети лица, да не учредяват права върху имота на трети лица и да не поемат задължения към трети лица по предварителни договори по чл. 19 от ЗЗД, касаещи ИМОТА или части от него, както и да не прехвърлят ИМОТА или част от него на трети лица различни от Купувача.

(6.1.11.) Продавачите се задължават стриктно и точно и в предвидените срокове да изпълняват всички свои задължения, поети по силата на настоящия Договор и приложенията към него.

(6.1.12.) Продавачите се задължават да предприемат всички действия предвидени по силата на настоящия Договор, както и да сключат окончателен договор с Купувача.

(6.1.13.) Продавачите се задължават да не предприемат каквито и да е действия, както и да се въздържат от действия, които пряко или косвено противоречат на направените в предишния член

декларации или противоречат на поетите по смисъла на този предварителен Договор правни задължения.

(6.1.14.) Страните са наясно, че с нанасянето на ПУП-ПРЗ за Имота в кадастралната карта като „урбанизирана територия“, площта на Имота може да бъде редуцирана с частта, която ще бъде отредена за инфраструктура.

## **ЧЛЕН VII. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА**

### **Член (7.1.) Задължения на купувача**

Купувачът се задължава стриктно и точно и в предвидените срокове (включително след точното и своевременно изпълнение на задълженията на Продавача по този Договор), да предприеме всички действия предвидени по силата на настоящия Договор, както и да сключи окончателен договор след осъществяването на отлагателните условия съгласно чл. 3 от Договора.

### **(7.2.) Плащане на цената.**

Купувачът се задължава съгласно условията и разпоредбите на този предварителен Договор да заплати договорената в Член (2.1.) цена по ред и начина предвиден в този Договор.

### **(7.3.) Плащане на таксите предвидени в Заповед №РД49-413/06.12.2019г изд. от МЗХГ.**

Купувачът се задължава на основание договореното с настоящия предварителен договор, да изпълни задължението на Продавачите като заплати в определения срок, предвидените такси в издадената от МЗХГ Заповед за промяна на предназначението на ПИ 67800.35.83, както следва:

- Сума в размер на: 174 943,00лв. (сто седемдесет и четири хиляди деветстотин четиридесет и три лева), представляваща цената за промяна на предназначениена имота, вносима по сметка на Изпълнителна агенция по горите. ;

- Сума в размер на: 3 766,01лв. (три хиляди седемстотин шестдесет и шест лева и 0,1стотинки), представляващи такса за компенсационно залесяване, вносима по сметка на „Югоизточно държавно предприятие“ ДП – Сливен.

(7.4.) Купувачът се задължава след извършване на плащането да представи на Продавачите копие от платежните, с цел надлежно уведомяване на ИАГ от Продавачите за извършеното плащане.

## **ЧЛЕН VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

### **Член (8.1.) Прекратяване на Договора по взаимно съгласие.**

Във всеки един момент Страните могат да прекратят действието на настоящия предварителен Договор при постигане на взаимно съгласие за това, изложено в писмена форма с нотариална заверка на подписите.

### **(8.2.) Неосъществяване на отлагателните условия**

Договорът се прекратява чрез писмено уведомление в подходяща форма от Купувача до Продавача при неосъществяване на отлагателните условия, предвидени в Член (3.2) и (3.3), в срок до 15.07.2020 г. (петнадесети юли две хиляди и двадесета година) или извършен в същия срок Правен анализ с резултати противоречащи на предвиденото в чл. (3.3). Купувачът може по своя преценка, по всяко време, да закупи ИМОТА и без да са изпълнени всички или част от отлагателни условия.

### **(8.3.) Последици от прекратяването на Договора**

В срок до 10 (десет) дни, считано от датата на прекратяването на Договора, всяка страна се задължава да върне всичко дадено или получено по Договора, както следва:

- Купувачът се задължава да върне на Продавачите предоставените при подписване на предварителния договор оригинални и преписи от документи от проведените процедури, а

- Продавачите се задължават солидарно да върнат: платения 10% задатък платените от Купувача такси за промяна на предназначението и такса за компенсационно залесяване съгласно Заповед №РД49-413/06.12.2019г изд. от МЗХГ, платените до момента на прекратяването суми от продажната цена, ако има такива плащания, както и свързаните с всички тези плащания банкови такси.

(8.4.) Без да противоречат на горното изречение Страните се споразумяват, че всички разпоредби на Договора, чрез които се уговарят права или задължения за която и да е от страните, имащи и/или изискващи действия или въздръжане от действия, които пораждат или биха породили

последници след прекратяването на Договора, ще бъдат обвързващи за страните и след прекратяването на този Договор.

#### **ЧЛЕН ІХ.**

#### **НЕИЗПЪЛНЕНИЕ, РАЗВАЛЯНЕ НА ДОГОВОРА**

##### **Член (9.1.) Неизпълнение на задълженията по Договора и Разваляне на Договора**

В случай, че някоя от страните виновно не изпълни задълженията си по Договора, изправната страна ще има право да развали Договора по реда на Член 87 от Закона за Задълженията и Договорите. Страната, която иска да развали Договора, се задължава да уведоми другата страна чрез нотариална покана или писмо с обратна разписка за това свое намерение, като ѝ даде подходящ срок за изпълнение, който не може да бъде по-кратък от 5 (пет) дни.

##### **(9.2.) Последници от развалянето на Договора**

В случай, че изправната Страна упражни правото си да развали договора, неизправната Страна се задължава в срока по Член (9.1.) да обезщети изправната Страна като ѝ заплати в съответствие с клаузите на този Договор обезщетение, включващо пълния размер на всички претърпени вреди, включително но не само: възстановяване на платения 10% задатък в двоен размер, платените от Купувача такси за промяна на предназначението и такса за компенсационно залесяване, платените до момента на прекратяването на договора суми от продажната цена, при наличие на такива плащания, както и възстановяване на всички банкови такси. Без да противоречат на горното изречение, Страните се споразумяват, че всички разпоредби на Договора, чрез които се уговарят права или задължения за която и да е от страните, имащи и/или изискващи действия или въздържане от действия, които пораждат или биха породили последници след развалянето на Договора, ще бъдат обвързващи за страните и след развалянето на този Договор.

##### **(9.3.) Последници при съдебна евикция**

В случай че купувачът претърпи съдебна евикция (бъде отстранен от имота или от части от него), по вина на продавача, Купувачът има право да развали Договора по предвидения ред, като Продавачите дължат на Купувача освен връщане на получената покупна цена за имота, и връщане на таксата за промяна на предназначението на имота, таксата за компенсационно залесяване на имота, всички заплатени от купувача разноски по извършване на нотариалната сделка, платените данъци и такси, пазарната стойност на всички направени от купувача необходими и полезни разноски в имота, подобренията в имота както и обезщетение за всички претърпени от купувача вреди и/или пропуснати ползи, вследствие претърпяната съдебна евикция, определени по общия ред.

##### **(9.4.) Последници при забава на административен орган**

Продавачите не носят отговорност за забава, поради забава на административен орган, пред който се извършва и/или следва да се извърши която и да е от процедурите в чл.5 от настоящия договор.

#### **ЧЛЕН Х.**

#### **НЕУСТОЙКА И ОБЕЗПЕЧЕНИЕ**

##### **Член (10.1.) Неустойка от Продавачите**

В случай, че Продавачите недобросъвестно виновно нарушат задължението си по силата на чл. (1.1.), или недобросъвестно виновно са декларирали неверни факти и обстоятелства дадени по силата на чл. (6), от настоящия Договор или нарушат задълженията си по чл.6 от Договора, Купувачът има право да развали договора, независимо от изпълнение на отлагателните условия с последниците за връщане на платената част от цената на договора, платената такса за промяна на предназначението на имота, платената такса за компенсационното залесяване на имота, заедно с неустойка в размер на 10% (десет процента) от продажната цена в срок най-късно от 5 дни от получаване на нотариалната покана в този смисъл, а в случай че Купувачът претърпи и съдебна евикция, Продавачите дължат неустойка в размер на 15%(петнадесет процента) от продажната цена.

##### **(10.2.) Неустойка от Купувача**

В случай че Купувачът откаже неоснователно да придобие правото на собственост върху Имота при реда и условията на този Договор или не изпълни задълженията, си предвидени в чл. (7.) платеният задатък в размер на 10%(десет процента) от продажната цена остава за Продавачите. Продавачите са длъжни да заплатят на Купувача, платените от него - такса за промяна на предназначението на имота, и такса за компенсационното залесяване на имота, на основание Чл.55-59 ЗЗД.

### **(10.3.) Функция на неустойката**

**(10.3.1.)** Предвидената в член (10.1) неустойка обезпечава изпълнението на посочените задължения на Продавача и има характера на предварително определено от страните обезщетение за вредите, които Купувачът би претърпял при евентуално неизпълнение на тези задължения от страна на Продавачите без да е нужно тези вреди да се доказват, както и санкционен характер. Плащането на неустойката не освобождава неизправната страна от реалното изпълнение на задълженията и по този Договор, и те остават в сила и след заплащането на неустойката.

**(10.3.2.)** Предвидената в Член (10.2.) неустойка обезпечава изпълнението на посочените задължения на Купувача и има характера на предварително определено от страните обезщетение за вредите, които Продавачите биха претърпяли при евентуално неизпълнение на тези задължения от страна на Купувача, без да е нужно тези вреди да се доказват, както и санкционен характер. Плащането на неустойката не освобождава неизправната страна от реалното изпълнение на задълженията и по този Договор, които остават в сила и след заплащането на неустойката.

## **ЧЛЕН XI.**

### **ОБЯВЯВАНЕ НА ДОГОВОРА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН**

#### **Член (11.) Потестативно право**

Всяка от страните по този предварителен Договор, при положение че е изпълнила задълженията си по него, и са изпълнени предварителните условия по чл. (3.2) и (3.3), съответно в посочения срок не е изготвен Правен анализ или изготвения такъв не отговаря на предвиденото в чл. (3.3). от Договора, има право в съответствие с разпоредбите на чл. 19, ал. 3 от Закона за Задълженията и Договорите да предяви иск за сключване на окончателен Договор за продажба на право на собственост върху ИМОТА от Продавачите на Купувача. Купувачът има право да предяви иск за сключване на окончателен Договор и в случай, че всички или част от отлагателните условия не са настъпили в рамките на срока по чл. (3.4). и независимо от това Купувачът писмено поиска подписване на окончателен договор, а Продавачите съответно откажат.

## **ЧЛЕН XII.**

### **РАЗНОСКИ**

#### **Член (12.1.) Разноски по продажбата на правото на собственост**

Всички такси, местен данък придобиване и разноски по изготвянето на нотариалния акт и продажбата на право на собственост върху ИМОТА се разделят поравно между страните.

#### **(12.2.) Данъчни и други задължения**

Продавачите декларират, че към момента на нотариалното изповядване на сделката за продажба на ИМОТА, ще са изплатили всички дължими данъчни задължения и такси за ИМОТА.

## **ЧЛЕН XIII.**

### **ПРОЦЕДУРИ ПО ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ ПРЕДИ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ**

**Член (13.) Процедури по принудително отчуждаване преди прехвърляне правото на собственост.** В случай че в периода до сключване на нотариалния акт за продажба на имота относно същия бъдат започнати какъвто и да е тип процедури по отчуждаване, Купувачът следва да бъде уведомен незабавно и писмено от Продавачите. След получаване на писмено уведомление Купувачът ще разполага със срок от 15 (петнадесет) календарни дни, за да реши и уведоми Продавачите дали желае да придобие ИМОТА при допълнително уговорени с последния условия или да прекрати едностранно този договор.

## **ЧЛЕН XIV.**

### **КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ**

#### **Член (14.) Конфиденциалност**

Купувачът и Продавачите се задължават да пазят клаузите на този Договор в конфиденциалност, освен пред свои служители и консултанти, когато това се налага с оглед сключването и изпълнението на настоящия договор. Никоя от страните няма право да разкрива, каквато и да е част от този Договор, освен в случаите, когато съществува нормативноустановено задължение да разкрие подобна информация, включително пред съответен компетентен съд или друг съдебен, административен, надзорен или регулаторен орган.

**ЧЛЕН XV.  
ПРИЛОЖИМО ПРАВО**

**Член (15.) Приложимо право**

Приложимото право за този договор е правото на Република България.

**ЧЛЕН XVI.  
УВЕДОМЛЕНИЯ**

**Член (16.) Уведомления**

Всички покани, уведомления и други съобщения между Страните във връзка с този Договор се изпращат в писмена форма и се считат получени, ако са връчени лично (включително чрез посещение на Нотариус в работно време), чрез куриерска услуга, или са изпратени с препоръчана поща на следните адреси на Страните (или на други адрес, посочен от съответната Страна след писмено уведомление до другата страна за настъпилата промяна на адреса):

Адрес за уведомления, покани и контактна информация на Купувача:

Държава: България

Адрес: гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51 Б

Пощенски код: 1407 Телефон: +359 02 8199118; 02/8199220

E-mail: [e.markova@fpi.bg](mailto:e.markova@fpi.bg)

Адрес за уведомления и контактна информация на Продавачите:

За ЛЮДМИЛА ГЕОРГИЕВА ПИНАКОВА,

Държава: България

Адрес: гр. Бургас, ж.к. Лазур, бл. 48, вх. А, ет. 2

Телефон: +359 877511608

E-mail: [lusipin@dir.bg](mailto:lusipin@dir.bg)

За МАРИЯ ГЕОРГИЕВА СЛАВОВА,

Държава: България

Адрес: гр. Стара Загора, ул. „Константин Иречек“ № 6, ап. 5

Телефон: +359 887766158

E-mail: [merislavova12@dir.bg](mailto:merislavova12@dir.bg)

С цел избягване на противоречие Страните се договарят и приемат, че уведомление изпратено на указаните адреси на Продавачите ще се считат за получени и обвързващи всеки един от двамата Продавачи.

**ЧЛЕН XVII.  
ЦЯЛОСТНОСТ НА ДОГОВОРА**

**Член (17.) Цялостност на Договора**

Този Договор изразява пълната и цялостна воля на страните по него и замества всички предишни писмени или устни съглашения между страните. Този Договор не може да бъде променян, допълван, прекратяван или обезсилван изцяло или на части в устна форма. Всяка промяна, допълнение, прекратяване или обезсилване на този Договор трябва да бъде изрично във форма на писмен документ, подписан от всяка една от страните. Не съществуват други съглашения, условия, срокове, декларации освен тези, изложени по-горе в този Договор.

**ЧЛЕН XVIII.  
ЗАГЛАВИЯ**

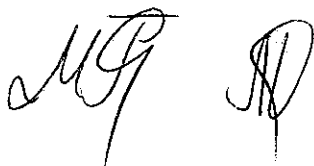
**Член (18.) Заглавия**

Заглавията на отделните членове и алинеи включени в този договор са включени единствено за удобство при справки и същите няма да засягат значението или тълкуването на която и да е от разпоредбите в този Договор.

**ЧЛЕН XIX.  
ЧАСТИЧНА НЕДЕЙСТВИТЕЛНОСТ**

**Член (19.) Частична недействителност**

В случай, че разпоредба на този Договор бъде обявена за нищожна или неподлежаща на принудително изпълнение от съд, арбитраж или друг компетентен орган, останалите разпоредби.



както и правата и задълженията на Страните, произтичащи от тях, остават в сила. Нищожната или неподлежаща на принудително изпълнение разпоредба ще се счита за заличена от Договора и ще бъде заместена от Страните с валидна, подлежаща на принудително изпълнение и приемлива от Страните разпоредба, възможно най-близко по съдържание и ефект до тази, която е била обявена за нищожна или неподлежаща на принудително изпълнение.

#### **ЧЛЕН XX. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ**

##### **Член (20.) Задължение за добросъвестност**

Всяка една от страните е длъжна да действа добросъвестно във връзка с изпълнението на поетите по този Договор задължения.

#### **ЧЛЕН XXI. РАЗРЕШАВАНЕ НА СПОРОВЕ**

##### **Член (21). Разрешаване на спорове**

Всички спорове, породени от този Договор или отнасящи се до него, включително споровете, породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, допълване, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти в Договора или приспособяването му към ново възникнали обстоятелства, ще бъдат разрешавани от съда, на който спора е подсъден в съответствие с гражданското законодателство на Република България.

#### **ЧЛЕН XXII. ФОРМА НА ДОГОВОРА**

##### **Член (22). Форма на Договора**

Този Договор се сключи в обикновена писмена форма.

#### **ЧЛЕН XXIII. ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ДОГОВОРА**

##### **Член (23). Влизане в сила на Договора**

Този Договор влиза в сила в деня на подписването му от двете страни, и обвързва страните и техните наследници и правоприменници до окончателното му завършване.

##### **Неразделна част от настоящия Договор е ПРИЛОЖЕНИЕ №1:**

1. Одобрен ПУП – ПРЗ за имот 67800.35.83, ведно със съгласувателни писма по преписката издадени от Напоителни системи, РЗИ, Решение №БС-58-ПР/06.10.2011г на РИОСВ, съгласувателни писма от ИАГ, ТП ДГС Бургас, РДГ Бургас, Становище ОУП – **заверен препис**;
2. Протокол от Общински експертен съвет изх.№7-94-Л-19/1/ от 13.07.2017г – **оригинал**;
3. Заповед №8- Z-1191/02.10.2017г. издадена от Кмета на община Созопол и Констативен акт от 25.10.2017г. на Кмета на община Созопол – **заверен препис**;
4. Договор за доброволна делба от 04.05.2005г. ,вписан в Агенция по вписванията с №90, том.IV, Дв.вх.рег.№5584 – **копие**;
5. Заповед РД49-413/06.12.2019г. на МЗХГ - **копие**.

Този договор се подписа в три еднообразни екземпляра — по един за всеки участник от СТРАНИТЕ.

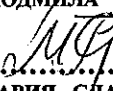
Този договор съдържа 10 (десет) страници - всяка от тях надлежно подписана от двете страни.

**В УДОСТОВЕРЕНИЕ НА ГОРНОТО** Страните подписаха този Договор на датата, посочена в началото.

**ЗА ПРОДАВАЧА:** 1.....

  
/ЛЮДМИЛА ПИНАКОВА/

2.....

  
/МАРИЯ СЛАВОВА/

**ЗА КУПУВАЧА:** .....

  
/ПЕТЯ ИВАНОВА – пълномощник на ИВАНКА БАШОВА и ДОРА ЦОЛОВА представляващи „САНТА МАРИНА“ АД

## РЕКАПИТУЛАЦИЯ БЮДЖЕТ

№ по ред	НАИМЕНОВАНИЕ	лева	евро	ЕВРО/М2
		СТОЙНОСТ БЕЗ ДДС	СТОЙНОСТ БЕЗ ДДС	
1	КОНСТРУКЦИИ	1,005,196.09 лв.	513,948.60 €	128 €
2	АРХИТЕКТУРА	2,725,169.08 лв.	1,393,356.82 €	348 €
3	ВИК	123,228.71 лв.	63,005.84 €	16 €
4	ЕЛЕКТРО-площадкови ел инстал,ел табла и захранващи линии,осветителна и силова инсталация,заземителна и мълние защита	307,596.25 лв.	157,271.47 €	39 €
4.1	ЕЛЕКТРО-компютърна,телевизионна и телефонна мрежа,хотелска сигнално повиквателна с-ма SOS,озвучителна с-ма,	112,593.28 лв.	57,568.03 €	14 €
5	ОВИК	303,491.89 лв.	155,172.94 €	39 €
7	ВЕРТИКАЛНА ПЛАНИРОВКА/груб строеж подпорни стени,облицовки подпорни стени и настил алеи/	90,541.41 лв.	46,293.09 €	12 €
8	ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И ПОЛИВНА СИСТЕМА	22,000.00 лв.	11,248.42 €	3 €
9	ВЪНШНИ ВРЪЗКИ	10,000.00 лв.	5,112.92 €	1 €
11	ОБЗАВЕЖДАНЕ	548,040.00 лв.	280,208.40 €	70 €
12	<b>ОБЩО:</b>	<b>5,247,856.71 лв.</b>	<b>2,683,186.53 €</b>	<b>670 €</b>

м2  
4002

600 €



А и А Архитекти ООД

ОБЕКТ:	Бутик хотел в УПИ ХХХІ -35.83, м.“Света Марина“, гр.Созопол, област Бургас
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	САНТА МАРИНА АД
ФАЗА:	ТЕХНИЧЕСКИ ПРОЕКТ
ЧАСТ:	АРХИТЕКТУРА

---

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

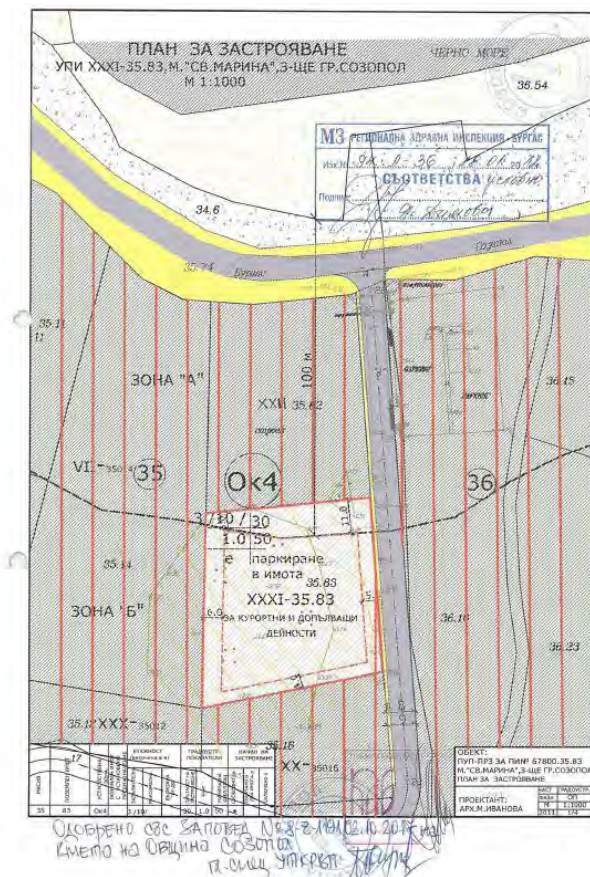
Настоящият проект за „Бутик хотел в УПИ ХХХІ -35.83, м.“Света Марина“, гр.Созопол, област Бургас“ е изготвен по задание от възложителя във връзка с неговите инвестиционни намерения за изграждане на хотелска сграда. Проектът е изработен във фаза **Технически Проект с обхват и съдържание съгласно Наредба №4/21.05.2001 г. и договора за проектиране.**

Спазени са разпоредбите на действащата нормативна уредба: *Закон за устройство на територията; Наредба №7/22.12/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони; НАРЕДБА № 13-1971 от 29.10.2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар; Наредба №4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти; Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии“; Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради; Наредба №4/2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.*

Отделните части на проекта са съгласувани помежду си и към всички части има приложени изчисления и графични материали в необходимата пълнота и в съответствие с нормативните изисквания.

## 1. Ситуиране и обемно-пространствена композиция

Имотът - УПИ XXXI-35.83 с идентификатор 67800.35.83, по плана на гр. Созопол, м. Света Марина, попада от части в Зона на застрояване "А" и от части в Зона на застрояване "Б", съгласно Закона за устройство на Черноморското крайбрежие. Границата между двете зони се разполага по северната ограничителна линия на застрояване, като обемът на сградата е разположен изцяло в Зона „Б“.



На север, имотът граничи с УПИ XXII 35.82, в който се ситуира сградата за комплексно обслужване, която служи и като обслужващо звено за хотела. Сградата разполага с ресторанти, СПА център, конферентна зала, магазин, химическо чистене, детски център и басейн. В нея ще се извършва физическата регистрация на клиентите, след което гостите ще се настаняват в хотелската част. Достъпът до хотела е именно оттам - от североизточния ъгъл на имота, в непосредствена близост до един от входовете към комплекс Санта Марина, както и до обслужващата сграда. Той се състои от една пешеходна рампа с наклон по-малък от 5%, съобразена с *Наредба №4/2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания, чл.14 и чл.15.*

В граничните имоти на запад и на юг са разположени сгради с предназначение за отход и курорт, а източната граница на имота съвпада с уличната регулационна линия. По продължението на улицата са разположени паркоместа, обслужващи гостите на хотела. Съгласно *НАРЕДБА № РД-02-20-2, приложение № 5 към чл. 42 и чл. 50, ал. 1 и 3, т.22 – сгради за хотели 1, 2 и 3 звезди*, са предвидени 17 паркоместа (1 бр. паркоместо на 10

легла), от които 15 са ситуирани на паркинга в имота на хотела, а останалите 2 са разположени в сателитните паркинги към комплекс Санта Марина.

Застрояването е разположено свободно в границите на имота, като са спазени минималните отстояния от границите на имота и съществуващото застрояване, съгласно действащия ПУП, Визата за проектиране и ЗУТ.

Обемно-пространственото решение е повлияно от особеностите на терена. Поради силно изразената денивелация с понижение на север-североизток и ограничението от максималната височина - 10м, сградата е ориентирана по хоризонталите на терена, като част от обема е вкопан и полувкопан.

## **2. Концепция**

Бутик хотел „Санта Марина“ е разположен в една сграда за целогодишно ползване. Обемът представлява две сключени тела, в ядрото на които са предвидени вертикалните комуникации. Образува се един частично подземен и частично полуподземен етаж – сутерен, три типови етажа - ниво 0, етаж 1 и етаж 2, както и един подпокривен етаж, отдръпнат навътре – етаж 3.

В разработването на концепцията са следвани няколко главни цели:

- Хармонично вписване на обема на сградата в средата, оставяйки свободно пространство за озеленяване и рекреация.
- Създаване на максимален комфорт, уединеност, уют и спокойствие за гостите на хотела, както и функционално и ефективно оформление на външното и вътрешното пространство.
- Създаване на съвременна архитектура, в синхрон с духа на средата, кореспондирайки със съществуващите сгради в комплекс Санта Марина.

## **3. Функционална и планова структура**

В сградата са проектирани общо 80 хотелски стаи, както и необходимите спомагателни зони, както следва :

- Ниво сутерен, кота -3,60 : главно фоайе; санитарно-битови помещения за общо ползване от гостите на хотела; технически помещения – електро, ОВК; складове за чисто и мръсно бельо; съблекални за персонал; камериерски офис; 8 хотелски стаи :
  - 4 хотелски стаи Тип А с изложение североизток
  - Една хотелска стая Тип А с изложение северозапад
  - Една хотелска стая Тип А с изложение югоизток
  - Една хотелска стая Тип С с изложение североизток-северозапад
  - Една хотелска стая Тип С с изложение североизток-югоизток
- и 2 апартамента, оразмерени за хора с увреждания :
  - Един апартамент Тип D с изложение северозапад
  - Един апартамент Тип D с изложение югоизток

- Ниво 0, кота  $\pm 0,00$  : камериерски офис; техническо помещение – електро; 20 хотелски стаи :
  - 3 хотелски стаи Тип А с изложение североизток
  - 1 хотелски стаи Тип А с изложение североизток-югоизток
  - 3 хотелски стаи Тип А с изложение югозапад
  - 1 хотелски стаи Тип А с изложение северозапад-югозапад
  - 2 хотелски стаи Тип А' с изложение североизток
  - 2 хотелски стаи Тип А' с изложение северозапад
  - 2 хотелски стаи Тип А' с изложение югоизток
  - 2 хотелски стаи Тип А' с изложение югозапад
  - Една хотелска стая Тип В с изложение североизток-северозапад
  - Една хотелска стая Тип В с изложение североизток-югоизток
  - Една хотелска стая Тип С с изложение северозапад-югозапад
  - Една хотелска стая Тип С с изложение югоизток-югозапад
  
- Типови етажи 1, кота +3,20 и етаж 2, кота +6,40 : камериерски офис; техническо помещение – електро; 20 хотелски стаи :
  - 3 хотелски стаи Тип А с изложение североизток
  - 1 хотелски стаи Тип А с изложение североизток-югоизток
  - 3 хотелски стаи Тип А с изложение югозапад
  - 1 хотелски стаи Тип А с изложение северозапад-югозапад
  - 2 хотелски стаи Тип А' с изложение североизток
  - 2 хотелски стаи Тип А' с изложение северозапад
  - 2 хотелски стаи Тип А' с изложение югоизток
  - 2 хотелски стаи Тип А' с изложение югозапад
  - Една хотелска стая Тип В с изложение североизток-северозапад
  - Една хотелска стая Тип В с изложение североизток-югоизток
  - Една хотелска стая Тип С с изложение северозапад-югозапад
  - Една хотелска стая Тип С с изложение югоизток-югозапад
  
- Подпокривен етаж, кота +9,60 : камериерски офис; техническо помещение – електро; 10 хотелски стаи :
  - 2 хотелски стаи Тип Е с изложение североизток-югоизток
  - 2 хотелски стаи Тип Е с изложение североизток
  - Една хотелска стая Тип Е с изложение североизток-северозапад
  - 2 хотелски стаи Тип Е с изложение северозапад-югозапад
  - 2 хотелски стаи Тип Е с изложение югозапад
  - Една хотелска стая Тип Е с изложение югоизток-югозапад

Разпределенията са решени, посредством няколко основни типове стаи :

- Тип А и В : двойна стая с площ от 28.8 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 6.5 м<sup>2</sup> до 7.9 м<sup>2</sup>, в зависимост от местоположението на стаята; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.
- Тип А' : двойна стая с площ от 28.8 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7 м<sup>2</sup>; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ. Този тип стаи имат възможност за обединяване, посредством преход помежду им.

- Тип С : двойна стая с допълнително единично легло, с площ от 36 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7.1 м<sup>2</sup>; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.
- Тип D : двойна стая от апартаментен тип с допълнително единично легло, с площ от 71.3 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; дневен кът с английски двор, с площ от 10.1 м<sup>2</sup>; спално помещение и баня. Този тип стаи са оразмерени за хора с увреждания, съгласно *Наредба №4/2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.*
- Тип Е : двойна стая на подпокривно ниво с площ от 25.2м<sup>2</sup>, състояща се от : спално помещение с тераса, с площ от 3м<sup>2</sup> и баня.

Хотелът разполага с общо :

- Двойни стаи : 70 бр.
- Двойни стаи с капацитет за трима души, с допълнително единично легло : 8 бр.
- Апартаменти с капацитет за трима души : 2 бр.

Сградата е с централно разположено вертикално комуникационно ядро, което се състои от една стълбищна клетка и един асансьор. По периферията му са проектирани камериерските офиси и техническото помещение за електро на всички нива.

Конструктивната височина на сутеренния етаж е 3.60м, а светлата височина варира от 3.05м до 3.30м. Типовите етажи, от ниво 0 до етаж 2, както и подпокривният етаж 3, са с конструктивна височина 3.20м, а светлата височина варира от 2.65м до 2.90м.

## 4. Строителни системи и технологии

### 4.1. Конструкция

Вертикалните товари от етажните плочи се предават към основите, чрез стоманобетонни стени и стоманобетонни колони, разположени съгласно конструктивния проект. Системата за поемане на хоризонтални товари се състои от стоманобетонни стени с дебелина 25см. Подовите плочи, предават натоварванията си върху колоните и стените. Фундирането на сградата е предвидено като плоско, с обща фундаментна плоча с дебелина 50см.

### 4.2. Фасади

Подборът на фасадните материали е съобразен със съседните сгради с цел постигане на диалог между архитектурните образи и създаването на общ архитектурен ансамбъл в комплекса. Използват се минерална мазилка и каменна облицовка. Предвидени са дървени пана от вертикални елементи, служещи за слънцезащита.

Фасадните стени на сутеренния етаж са предвидени да се изпълнят със система от керамични тухли 25см. Предвидена е топлоизолация EPS 10см положена от външната страна на зидовете и фасадна каменна облицовка. Стоманобетонните сутеренни стени ще се топлоизолират с XPS 10см.

Фасадните стени на ниво 0, етаж 1 и етаж 2 са предвидени да се изпълнят със система от керамични тухли 25см, топлоизолация EPS 10см и фасадни финиши от минерална бяла мазилка в цвят по избор на проектанта.

Фасадните стени на подпокривното ниво - етаж 3 са предвидени да се изпълнят със система от керамични тухли 25см, топлоизолация EPS 10см и фасадни финиши от минерална сива мазилка в цвят по избор на проектанта.

По външните стени са предвидени разделителни ивици топлоизолация с клас по реакция на огън A1/A2, съгласно *чл. 14, ал. 15 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП*.

Дограмата по фасадите се предвижда с PVC профили в цвят по RAL по избор на проектанта и двоен стъклопакет с прекъснат термомост.

Терасите на отделните хотелски стаи до етаж 2 са разделени с ажурни дървени паравани от вертикални елементи. Предвидени са стъклени парапети с височина 105см. На терасите на втория етаж се предвижда засенчване с външно монтирани дървени перголи.

### **4.3. Вътрешно-преградни стени**

Вътрешните преградни стени са от керамични тухли. Стените, разделящи хотелските стаи са проектирани от керамични зидове с дебелина 25 см. Стените разделящи отделните помещения в хотелските стаи са проектирани от керамични зидове с дебелина 12 см. За финален слой ще се изпълни мазилка и гипсова шпакловка по керамичните зидове. Санитарно-битовите помещения в хотелските стаи са разделени помежду си посредством непрозрачни витрини, като изключения правят баните в апартаментите Тип D и E. Инсталационните пакети в санитарните помещения се изпълняват с предстенна обшивка от 7.5 см влагоустойчив гипсокартон.

Подовата настилка в общите части и стълбището е проектирана с гранитогрес, лепило, циментова замазка, PVC фолио и шумоизолация от твърда минерална вата. Финишните настилки в хотелските стаи се предвиждат с мокет в спалните и гранитогрес в мокрите помещения, съответно с лепило, циментова замазка, PVC фолио и шумоизолация от твърда минерална вата.

Всички тераси граничещи с неотопляем обем са проектирани с 5см XPS под армирана циментова замазка и 10см XPS по тавана. Всички тераси, граничещи с отопляем обем са проектирани с 12см XPS топлоизолация под армирана циментова замазка.

### **4.4. Покрив**

Покривът ще бъде плосък със стоманобетонна конструкция, топлоизолация 12см XPS, бетон за наклон и хидроизолационен слой. В южната част на покрива се предвижда инсталирането на соларна система за производство на битово горещо водоснабдяване. Над стълбището ще се монтира димен люк с аеродинамична площ, представляваща 5% от ЗП на стълбищната клетка, съгласно *чл.50, ал.2 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП*.

## **5. Общодостъпна среда**

Сградата е проектирана в съответствие с *Наредба №4/2009 г. за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии*.

Към входа на сградата има осигурен достъпен маршрут без диференциални стъпала. Комуникационното пространство отговарят на условията за достъпност : надлъжните наклони не са повече от 5% и широчината на маршрута за достъпност е минимум 120см, съгласно *чл.6 от Наредба №4/2009г.*

Спазени са минималните изисквания за ползване на безопасни и достъпни асансьори, в т.ч. и от хора с увреждания, както и изискванията към размерите на кабината, техническите средства, устройствата за управление, точността при спиране и изравняване, в съответствие с

БДС EN 81-70. Асансьорната кабина е съгласно изискванията за достъпност и е с размери равни или по-големи от 110/140см, а вратите ѝ са със светла широчина минимум 90см.

На кота -3.60 е осигурен санитарен възел в общите части, достъпен за хора в инвалидни колички. Проектирани са два апартамента на кота -3.60, оразмерени за хора в инвалидни колички. В спалното помещение са предвидени легла с ширина най-малко 100см и със свободна площ с диаметър 150см. Пред останалите елементи на обзавеждането е осигурена свободна площ с размери 80 на 130см или свободна площ за маневриране с диаметър 150см, съгласно Приложение №2 от Наредба №4/2009г. Санитарните помещения към апартаментите са проектирани, съгласно чл.76, 78, 79 от Наредба №4/2009г.

## 6. Показатели и площи

Зони за териториално-устройствена защита:

Имотът попада в две зони на застрояване, като сградата е ситуирана изцяло в зона „Б“ :

Зона „А“ от имота – 274 м<sup>2</sup>

Зона „Б“ от имота – 3 047 м<sup>2</sup>

Застроена площ (ЗП): 815.12 м<sup>2</sup>  
Разгъната застроена площ надземно : 3 186.78 м<sup>2</sup>

ЕТАЖ	ЗП(м <sup>2</sup> )
Сутерен, кота -3.60	815.22
Ниво 0, кота ± 0.00	815.12
Етаж 1, кота +3.20	965.18
Етаж 2, кота +6.40	965.18
Етаж 3, кота +9.60	441.20

ВИД	ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ	ПАРАМЕТРИ ПО ВИЗА
Площ УПИ	3 321 м <sup>2</sup>	
Плътност на застрояване	24.5%	30%
КИНТ	0.96	1
Озеленяване	60.5%	минимална площ 50%
Максимална височина	10 м	

2020 г.  
София

.....  
арх. А. Милев



**ОБЕКТ :** Бутик хотел в УПИ ХХХІ -35.83,  
м.“Света Марина“, гр.Созопол, област Бургас

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ :** САНТА МАРИНА АД

**ЧАСТ :** АРХИТЕКТУРА

**ФАЗА :** ТП

**ДАТА :** 09.2020 г.

Изготвил по Част :

СК /инж. Б.Първанов/	.....
ОВК /инж. Н.Анастасов/	.....
ВиК /инж. С.Стойанов/	.....
ЕЛ /инж. В.Гущеров/	.....
ПБ /инж. С.Парцалев/	.....
ГЕО /инж. Б.Журовски/	.....
ПиБ /ланд.арх. М.Чолева/	.....

“А и А Архитекти” ООД:

..... /арх. А. Милев/

---

**А и А Архитекти ООД**

Бизнес Парк Сфия, сграда 1А, ет.3  
тел. (02) 489 9999, [www.aaa.bg](http://www.aaa.bg)



## РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ № 112.14.10.2020

На основание: чл.148, ал.1, 2, 4, 8; чл.152, ал.1 от ЗУТ  
Документ за собственост: Нот.акт №49, том II, рег.№2250, дело 209/2020г., Становище на РИОСВ гр.Бургас №ПД-1984/1/25.09.2020г., Становище на РИОСВ гр.Бургас №ПД-3204/7/2017г., Решение на РИОСВ гр.Бургас №БС-58-ПР/2011г., Становище на ГД"ПБЗН" гр.Бургас №7140пс-189, екз №2/2020г., Становище на ГД"ПБЗН" гр.Бургас №7140пс-156, екз №2/2020г., Становище на „ЕР-ЮГ“ №4422682/23.09.2020г., Становище на „ЕР-ЮГ“ №4422682/15.07.2020г., Становище за Изходни данни и условия за присъединяване към ВиК системи на "ВИК"ЕАД №ТД-1596-1/16.07.2020г., Договор за право на преминаване и право на прокарване на отклонения от 12.08.2020г., Становище на "ВИК"ЕАД №ТД-1596-3/31.08.2020г.,

### РАЗРЕШАВА СЕ НА:

"САНТА МАРИНА" АД ЕИК 131366349

с адрес на управление гр.София, бул."Черни връх"51Б

Съгласно съгласувани и одобрени проекти на 14.10.2020г. от Община Созопол по част: Архитектура, Конструкции, геодезия, ВиК, ОВК, Електро, ПБ, паркоустройство и благоустройство, ИГД, ЕЕ и доклад ЕЕ.

### СТРОЕЖ НА:

"БУТИК ХОТЕЛ С ПЛОЩАДКОВИ ЕЛ. И ВИК МРЕЖИ" ЗП-815, 12 кв.м РЗП-3186.78 кв.м  
в УПИ XXXI-35.83 /ПИ 67800.35.83/ м."Света Марина" землище на гр.Созопол

### При условия:

1. Да се извършат предвидените в одобрения инвестиционен проект строително - монтажни работи след откриване на строителна площадка и дадена строителна линия и ниво /чл.157, ал.1 от ЗУТ/.
2. Всички евентуални щети, нанесени от строителя върху наличната инфраструктура се отстраняват от и за сметка на инвеститора.
3. За периода 15.05 до 01.10. за всяка година, през която ще се извършва строителството да се прекратяват всякакъв вид СМР, съгласно чл.15 от ЗУЧК изм. - ДВ, бр. 40 от 2014 г.

**СТРОЕЖЪТ Е ЧЕТВЪРТА КАТЕГОРИЯ И ПОДЛЕЖИ НА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ.177 ОТ ЗУТ СЪГЛАСНО ЧЛ.142, АЛ.6 ОТ ЗУТ ОЦЕНКАТА ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ Е ИЗВЪРШЕНА С КОМПЛЕКСЕН ДОКЛАД НА "КОНСУЛТАНТСКА ИНЖЕНЕРНА ГРУПА" ООД С УДОСТОВЕРЕНИЕ №РК - 0112/19.02.2019ГОД.**

Платена такса за стр.разрешение 1400.00лв по банков път на 14.10.2020г.

Платена такса за одобрение 5736.00лв по банков път на 14.10.2020г.

Разрешението се издава по повод заявление с вх.№ УТ-2112-273/01.10.2020г.

АРХ.МАЛИНА ДОНЧЕВА.....  
НАЧАЛНИК ОТДЕЛ "СТРОИТЕЛСТВО"

/За Главен архитект Заповед №8-Z-1152/29.09.2020г.  
на Кмет на Община Созопол/





## УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

№ 42.....113.05.2021 г.

На основание чл. 177, ал. 3 от ЗУТ, чл. 196, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и заявление на възложител (упълномощено от него лице) вх. №УТ-2062-65/12.05.2021г., придружено от окончателен доклад на "КОНСУЛТАНТСКА ИНЖЕНЕРНА ГРУПА" ООД ГР.СОФИЯ ЕИК 131069757, представявано от Янко Кесаровски упражняващо строителен надзор, съгласно удостоверение за извършване на дейностите по чл. 166, ал.1, т.1 от ЗУТ №РК- 0112/19.02.2019ГОД.

### ВЪВЕЖДАМ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ СТРОЕЖ:

"БУТИК ХОТЕЛ С ПЛОЩАДКОВИ ЕЛ. И ВИК МРЕЖИ" ЗП-815,12кв.м РЗП-3186.78кв.м четвърта категория в УПИ ХХХI-35.83 /ПИ 67800.35.83/ м."Света Марина" землище на гр.Созопол

### С ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

"САНТА МАРИНА" АД ЕИК 131366349

с адрес на управление гр.София, бул."Черни връх"51Б

съгласно: Нот.акт №49, том II, рег.№2250, дело 209/2020г.

### При спазване на следните ограничителни условия за ползване на строежа: НЯМА.

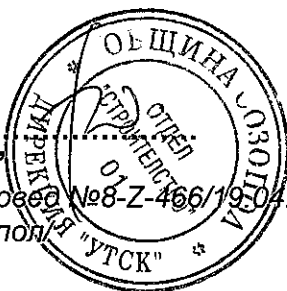
Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, разрешение за строеж №112/14.10.2020год. издадено от Главния архитект на Община Созопол Строежът и протокол от 02.11.2020год., за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво с резултатите от проверките на контролираните нива – изкоп, цокъл, корниз / стреха / и било, и изискванията към строежите съгласно чл.169, ал.1 и 2 от ЗУТ. Строежът е заснет и нанесен в кадастралния план на гр. Созопол. За обекта е заверен технически паспорт с № 01968/13.05.2021г.

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти са съгласно договора между възложителя и строителя, но не по-малки от минималните срокове, определени с наредбата по чл. 160, ал. 3 ЗУТ, и започват да текат от деня на издаване на удостоверението за въвеждане в експлоатация на строежа.

**При ползването на обекта да се спазват законовите разпоредби.**

АРХ.МАЛИНА ДОНЧЕВА,  
НАЧАЛНИК ОТДЕЛ „СГК”

/За Главен архитект Заповед №8-Z-466/19.04.2021г.  
на Кмет на Община Созопол/



Пл.такса 5000.00лв с кв. №20566/13.05.2021г.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА ТУРИЗМА

/с обратна разписка/

Изх. № Т-26-Ф-115  
Дата 04.12.21г.

ДО  
ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД  
РАЙОН ЛОЗЕНЕЦ, БУЛ. ЧЕРНИ ВРЪХ № 51 Б  
ГРАД СОФИЯ

**ВРЕМЕННО УДОСТОВЕРЕНИЕ  
ЗА ОТКРИТА ПРОЦЕДУРА ПО КАТЕГОРИЗИРАНЕ НА  
ТУРИСТИЧЕСКИ ОБЕКТ**

№ РК-18-11271/2021 г.

Настоящото временно удостоверение за открита процедура по категоризиране на туристически обект се издава на основание чл. 131 от Закона за туризма и Заповед № Т-РД-15-214/28.10.2021 г. на заместник-министъра на туризма отпосно:

Вид и наименование на обекта: **Хотел ВИВА МАРЕ БИЙЧ**

Адрес на обекта: гр. Созопол, местност Света Марина

Собственик на обекта: САНТА МАРИНА АД, гр. София, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 51Б, ЕИК: 131366349

Лице, извършващо дейност в обекта: ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД, гр. София, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 51Б, ЕИК: 131468770

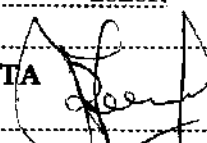
Срок на валидност на удостоверението: 23.10.2021 г. до 30.09.2022 г.



**ИРЕНА ГЕОРГИЕВА**

Заместник-министър на туризма

(съгласно заповед за оправомощаване № Т-РД-16-250/01.10.2021 г.)

<b>Нотариална такса по ЗННД.</b>	<b>Вписване по ЗС/ПВ</b>
Удостоверяван Материален интерес	Служба по вписванията
в/у <u>649 531.74</u> лв.	Вх. рег. No <u>7894</u> от <u>28-05-2020</u>
Пропорц. Такса <u>1680.03</u> лв.	Акт <u>7</u> том <u>15</u> дело <u>2786</u>
Обикн. такса: <u>17</u> лв.	Партидна книга: том _____ стр. _____
Доп. Такса: _____ лв.	Такса за вписване по ЗПТ: <u>53</u> лв.
Всичко: _____ лв.	Кв. No _____ 2020г.
Сметка No _____ от _____ 2020 г.	<b>СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА</b>
Кв. No _____ от _____ 2020 г.	

## НОТАРИАЛЕН АКТ

за **ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

№ 49 том. 0 рег.№ 2250 дело № 209



Днес, 28.05.2020г (двадесет и осми май две хиляди и двадесета година), пред мен Кремена Консулова Нотариус, с район на действие Бургаски Районен Съд, номер в регистъра на Нотариалната камара №248 и адрес на Нотариалната кантора - гр. Бургас, ул. "Васил Априлов" №18, в кантората ми в гр.Бургас, се явиха **ПРОДАВАЧИТЕ: ЛЮДМИЛА ГЕОРГИЕВА ПИНАКОВА**, ЕГН 6109220459, с лична карта № 641700411 изд. на 27.12.2010г. от МВР Бургас, с постоянен адрес: гр. Бургас, ж.к. „Лазур“, бл. 48, вх. А, ет. 2, и **МАРИЯ ГЕОРГИЕВА СЛАЗОВА**, ЕГН 7001080451, с лична карта №641293816, издадена на 18.11.2010год. от МВР Стара Загора, с постоянен адрес: гр. Стара Загора, ул „Константин Иречек“ № 6, ап. 5, от една страна и от друга страна: **Петя Иванова Иванова**, ЕГН:7101220639, с лична карта №641557429 изд. на 20.12.2010г. от МВР- Бургас, с постоянен адрес: гр.Бургас, ж.к.“Славейков“ бл.26, вх.5, **действаща съгласно пълномощно с удостоверение подпис рег. №02433 и с удостоверение съдържание рег. №02434, том I, №141, изд. на 27.02.2020г. от Анна Величкова – Миньова, Помощник – нотариус при Нотариус Мариела Калоянова, вписан с №200 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие - СГС, като пълномощник на: Иванка Ангелова Башова, ЕГН:7609050115, с лична карта №647581085 изд. на 25.04.2018г. от МВР - София и Дора Иванова Цолова, ЕГН:5706307318, с лична карта №644670986 изд. на 03.06.2013г. от МВР – София, действащи заедно в качеството си на представляващи и управляващи "САНТА МАРИНА" АД, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Лозенец, бул. "Черни връх" № 51Б, регистрирано в СГС, вписано в Търговския регистър, ЕИК: 131366349, и в изпълнение на решение на СД, като **КУПУВАЧ**, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор.**

----- 1./ **ЛЮДМИЛА ГЕОРГИЕВА ПИНАКОВА и МАРИЯ ГЕОРГИЕВА СЛАЗОВА** продават на: "САНТА МАРИНА" АД, чрез Петя Иванова Иванова, действаща като пълномощник на представляващите дружеството **Иванка Ангелова Башова и Дора Иванова Цолова**, собственият си **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор: **67800.35.83** (шестдесет и седем хиляди и осемстотин за землище, тридесет и пет за кадастрален район, осемдесет и три за поземлен имот), по кадастралната карта и кадастралните регистри гр.Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60/ 04.10.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на

кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо имота от 20.03.2020г., който имот е с площ: 3321кв.м. (три хиляди триста двадесет и един кв.м.), с адрес: гр.Созопол, местност „Света Марина“, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с НТП: за друг курортно - рекреационен обект, с номер по предходен план: 035083 (нула, три, пет, нула, осем, три), при съсед: имот 67800.35.12, 67800.35.34, 67800.35.16, 67800.35.82, 67800.35.14, който имот е с променено предназначение съгласно Заповед №8-Z-1191/02.10.2017г. и Констативен акт от 25.10.2017г на Кмета на Община Созопол, с който е одобрен ПУП-ПРЗ и се обособява нов УПИ:XXXI-35.83 по плана на м. Света Марина, гр.Созопол и Заповед на МЗХГ №РД 49 – 413/06.12.2019г, за сумата: 332 100,00 евро (триста тридесет и две хиляди и сто евро), която сума ПРОДАВАЧИТЕ заявиха, че са съгласни да бъде платена напълно от КУПУВАЧЪТ по посочени от ПРОДАВАЧИТЕ банкови сметки в деня на подписване на настоящия нотариален акт, съгласно условията на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 05.03.2020г.

----- Данъчната оценка на имота е: 83 054,90лв. (осемдесет и три хиляди и петдесет и четири лева и деветдесет стотинки) съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 от ДОПК с Изх.№5210000822/29.04.2020г., издадена от Община Созопол, Дирекция “ФСД”.

----- 2./ Представяващия КУПУВАЧЪТ заяви, че е съгласен и купува от името и за сметка на "САНТА МАРИНА" АД имота подробно описан в пункт първи, при условията описани в пункт първи и за сумата от 332 100,00 евро (триста тридесет и две хиляди и сто евро), която сума КУПУВАЧЪТ заяви, че ще бъде платена напълно по посочени от ПРОДАВАЧИТЕ банкови сметки в деня на подписване на настоящия нотариален акт.

----- Участниците в нотариалното производство декларират, че посочената в точка първа продажна цена е действително уговореното плащане по сделката.

----- 3./ Продавачите декларират, че към деня на нотариалната сделка са единствени легитимни собственици на имота, че целия имот или части от него не са във владение на трети лица, различни от купувача, че няма сключени други предварителни договори за него, че върху имота няма вписани ипотечи, няма наложени възбрани или обезпечителни мерки по ЗОПДНПИ, имота не е предмет на съдебен или извънсъдебен спор, не е предмет на реституционни претенции на трети лица, по отношение на имота няма вписани иски молби, тежести, възбрани, облигационни права или вземания на трети лица, че с настоящата сделка продавачите не увреждат правата на свои кредитори, както и че са изпълнени всички условия по проведените процедури, съгласно договореното в Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 05.03.2020г.

----- Всички разходи по сделката се поделят между страните.


-----Като се уверих, от представените документи, че продавачите са собственици на продаваемият имот, че представляващия дружеството - купувач разбира смисъла и значението на нотариалния акт, който сключват, и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих този нотариален акт, проектът за който ми бе представен от страните.

----- Прочетох акта на участниците в нотариалното производство и им разясних смисъла и значението на настоящия договор и неговите правни последици. Участниците в нотариалното производство заявиха, че ясно са чули прочетения от нотариуса нотариален акт, разбират смисъла и значението на договора, който сключват и желаят настъпването на неговите правни последици. След одобрението му участниците в нотариалното производство и аз – Нотариуса

подписахме акта.-----

----- При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1./Договор за доброволна делба на земеделски земи възстановени по ЗСПЗЗ, вписан в "СВ", акт №90, том: IV, дв.вх.рег.№5584/2005г.; 2./Заповед №8-Z-1191/02.10.2017г. и Констативен акт от 25.10.2017г на Кмета на Община Созопол; 3./ ПУП-ПРЗ; 4./ Заповед на МЗХГ №РД 49 – 413/06.12.2019г; 5./ Удостоверение изх.№УТ-4014-18-1 от 28.04.2020г изд. от Гл.Арх. на Община Созопол; 6./Удостоверение за липса на реституционни претенции изх.№ ОС-2021-1-1/21.05.2020г. изд. от Община Созопол; 7./ Удостоверение за данъчна оценка, описано по-горе; 8./ Удостоверение за вписвания изх.№1163/2020г изд. от Агенция по вписванията; 9./ Пълномощно, описано по-горе; 10./ Протокол от събрание на СД на „Санта Марина” АД от 21.05.2020г.; 11./ Декларация по чл.59,ал.1,т.3 от ЗМИП-„Санта Марина” АД; 12./ Декларация по чл.66, ал.2 ЗМИП,„Санта Марина” АД; 13./ Декларации по чл.25, ал.8 от ЗННД; 14./ Декларация по чл.42, ал.2,т.2 ЗМИП; 15./ Декларации по чл.264,ал.1 ДОПК; 16./ Схема на имота №15-322731-14.04.2020г, издадена от АГКК – гр. Бургас; 17./Кв. за платени д.такси.-----

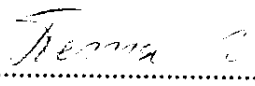
**ПРОДАВАЧИ :**

1.  Мировиша Георгиева Пичакова

2.  Мария Георгиева Гебова

**КУПУВАЧ:** 

*/чрез пълномощник/*

 Таяна Станкова Станкова

**НОТАРИУС:** 



# консултантска инженерна група

www.ceg.bg

София	София	Пловдив	Бургас	Благоевград	Варна
ул. „Вишнева“ 12 тел.: +359 2 969 12 50 факс: +359 2 969 12 89 e-mail: office@ceg.bg	ул. „Дамян Груев“ 42, ет. 6 тел.: +359 2 954 95 02 факс: +359 2 954 90 84 e-mail: kontrol@ceg.bg	ул. „Полк. Бонев“ 3 тел.: +359 32 968 033 факс: +359 32 968 033 e-mail: plovdiv@ceg.bg	ул. „Сердика“ 2а, ет. 4 тел.: +359 56 870 704 факс: +359 56 870 733 e-mail: burgas@ceg.bg	ул. „Полк. Димов“ 1, офис 1.3 тел.: +359 73 880 103 факс: +359 73 880 102 e-mail: blagoevgrad@ceg.bg	бул. „Вл. Варнежило“ 277, ет. 5 моб.: +359 896 829 163 e-mail: varna@ceg.bg

## ДО ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

**Строеж:** *“БУТИК ХОТЕЛ с площадки Ел. и ВиК мрежи”*

**Местонахождение:** *УПИ XXXI-35.83, ЛПИ 67800.35.83/ м. “Света Марина”, гр. Созопол*

**Възложител:** *„САНТА МАРИНА“ АД гр. София*

**Консултант (строителен надзор):** *“Консултантска инженерна група” ООД гр. София*

**Строител:** *„САНТА МАРИНА“ АД гр. София, „ПЛАНЕКС БУРГАС“ ООД гр. Бургас*

**Проектант:** *арх. Асен Руменов Милев, инж. Борис Христов Първанов, инж. Стоян Христов Стоянов, инж. Виктор Йорданов Гуцеров, инж. Николай Валентинов Анастасов, инж. Иван Костов Вълев, инж. Станимир Иванов Парцалев, инж. Богдан Димитров Журовски, инж. Радослав Николов Колев, л. арх. Мая Георгиева Чолева - Чакърова*

**Категория:** *IV категория, съгласно чл. 8, ал. 2, т. 3 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатура на видовете строежи*

## ОКОНЧАТЕЛЕН ДОКЛАД № СН 1-В-298

от “КОНСУЛТАНТСКА ИНЖЕНЕРНА ГРУПА” ООД гр. София

за осъществен строителен надзор за въвеждане на строежа в експлоатация в съответствие с Договор № СН 1-В-290/30.10.2020 г. за консултантски услуги – изпълнение на строителен надзор между „САНТА МАРИНА“ АД гр. София и “КОНСУЛТАНТСКА ИНЖЕНЕРНА ГРУПА” ООД ГР. СОФИЯ

На основание чл. 168, ал. 6 от Закона за устройство на територията, чл. 2 и чл. 4, ал. 2, т. 2 от Наредба № 2/2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти



Управлятел: \_\_\_\_\_  
/Янко Иванов/

Строеж: "БУТИК ХОТЕЛ с площадкови Ел. и ВиК мрежи"

Местонахождение: УПИ ХХХІ-35.83, /ПИ 67800.35.83/ м. "Света Марина", гр. Созопол

## В процеса на работата си строителният надзор

### КОНСТАТИРА

#### А. УЧАСТНИЦИ В СТРОИТЕЛСТВОТО СА:

1. **Собственици на терена:** „САНТА МАРИНА“ АД, вписано в Търговски регистър към Агенция по вписвания с ЕИК 131366349, със седалище и адрес на управление, гр. София, бул. Черни връх №51Б, представлявано от Изпълнителния директор Иванка Ангелова Башова, съгласно Нотариален акт №49, том II, рег.№2250, дело №209 от 28.05.20г. за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.35.83 по КККР на гр.Созопол, с площ 3321 кв.м..

2. **Възложител:** „САНТА МАРИНА“ АД, вписано в Търговски регистър към Агенция по вписвания с ЕИК 131366349, със седалище и адрес на управление, гр. София, бул. Черни връх №51Б, представлявано от Изпълнителния директор Иванка Ангелова Башова, съгласно Нотариален акт №49, том II, рег.№2250, дело №209 от 28.05.20г. за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.35.83 по КККР на гр.Созопол, с площ 3321 кв.м..

3. **Строителен надзор:** "Консултантска инженерна група"ООД гр.София, със седалище и адрес на управление гр.София, район Лозенец, ул."Вишнева" №12, офис в гр.Бургас, ул."Сердика" №2а, ет.4, ЕИК 131069757, представлявано от Янко Стефанов Кесаровски, притежаващо удостоверение за оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и/или упражняване на строителен надзор, издадено от ДНСК.

- Удостоверение №РК – 0112/19.02.2019г. от ДНСК за оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и/или упражняване на строителен надзор.

- Застрахователен договор №04100100005088 - "Професионална отговорност в проектирането и строителството", при ЗД "ЕВРОИНС"АД – София - професионална отговорност на ЗАСТРАХОВАНИЯ за вреди, причинени на други участници в строителството и/или на трети лица вследствие на неправомерни действия или бездействия при или по повод изпълнение на задълженията му.

- Договор № СН 1-В-298/30.10.2020г. за консултантски услуги – изпълнение на строителен надзор между „САНТА МАРИНА“АД гр.София и "КОНСУЛТАНТСКА ИНЖЕНЕРНА ГРУПА"ООД ГР.СОФИЯ

- Списък на екипа от правоспособни физически лица от различните специалности в "Консултантска инженерна група"ООД гр.София за упражняване дейностите оценка на съответствието на инвестиционните проекти и/или упражняване на строителен надзор за строежите по отделните категории на чл.137, ал.1 от ЗУТ.

#### **Надзорници по части:**

- **Архитектурна** - арх.Златина Димитрова Годорова, Дипл. с-я АЯ №008458/81г., ВИАС – София

- **Конструктивна** - инж.Станимир Николаев Иванов, Дипл. с-я А89 №009546/92г., ВИАС – София



- Ел. - инж. Валентина Стратиева Сталева, Дипл. с-я МА №012938/74г., ВМЕИ – Варна
- Ел. **слаботокови** - инж. Станка Георгиева Керинова, Дипл. с-я МА №011634/75г., ВМЕИ – Варна
- **ВиК** - инж. Донка Иванова Кръстева, Дипл. с-я Х-03 № 33891/2003, ВИАС – София
- **ОВК и ЕЕ** - инж. Соня Аспарухова Ранова, Дипл. с-я АМ №007449/75г., ВМЕИ – София
- **Ландшафтна архитектура** - л. арх. Диана Стоянова Чолакова, Дипл. от 06.07.79г., Дрезден, Германия
- **Геодезия** - инж. Константин Димитров Чалъков, Дипл. с-я А92 №000456/16.07.1993г., ВИАС
- **Инженерна геология** - инж. Надежда Иванова Донева, Дипл. с-я А6 №014822/74г., МГУ – София
- **ПБ** - инж. Георги Желязков Гаврилов, Дипл. №000268/26.07.74г., Академия на МВР, гр. София
- **Хигиенни изисквания** - д-р Поля Тодорова Калъчева, Дипл. №20228/79г., ВМИ “И.П.Павлов” – Пловдив

#### 4. Проектанти:

- **Част Архитектура** - арх. Асен Руменов Милев, Удостоверение за ППП рег. №01987, КАБ
- **Част Конструктивна** - инж. Борис Христов Първанов, Удостоверение за ППП рег. №04531, КИИП
- **Част ВиК** - инж. Стоян Христов Стоянов, Удостоверение за ППП рег. №42587, КИИП
- **Част Ел.** - инж. Виктор Йорданов Гущеров, Удостоверение за ППП рег. №13514, КИИП
- **Част ОВК и ЕЕ** - инж. Николай Валентинов Анастасов, Удостоверение за ППП рег. №10497, КИИП
- **Част ПБ** - инж. Иван Костов Вълев, Удостоверение за ППП рег. №42365, КИИП
- **Част ПБ** - инж. Станимир Иванов Парцалев, Удостоверение за ППП рег. №35102, КИИП
- **Част Геодезия** - инж. Богдан Димитров Журовски, Удостоверение за ППП рег. №08349, КИИП
- **Част Инженерна геология** - инж. Радослав Николов Колев, Удостоверение за ППП рег. №11741, КИИП
- **Част Паркоустройство** – л. арх. Мая Георгиева Чолева - Чакърова, Удостоверение за ППП рег. №03981, КИИП

#### 5. Строител:

5.1. „**САНТА МАРИНА**“ АД, вписано в Търговски регистър към Агенция по вписвания с ЕИК 131366349, със седалище и адрес на управление, гр. София, бул. Черни връх №51Б, представлявано от Изпълнителния директор Иванка Ангелова-Башова, Удостоверение №I-TV 020984 от КСБ



**5.2. "ПЛАНЕКС БУРГАС" ООД**, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, к-с „Зорница“, бл. 54, ЕИК 203368835, представлявано от Людмил Иванов Митов, Удостоверение №I-TV 022874 от КСБ, съгласно Договор от 30.10.20г. за възлагане на строително-монтажни работи.

**5.3. Наладчици: Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002” ЕООД**, адрес гр.Бургас, ж.к. ”Възраждане”, ул.”Христо Фитев” №96, ет.3, ап.5, Сертификат за акредитация рег.№131 ОКС/29.05.20г. от БСА, валиден до 29.05.2024г.

**6. Технически ръководител:**

**6.1. „САНТА МАРИНА“ АД гр.София - инж.Иванка Ангелова Башова**, Дипл. рег.№32214/20090г., УАСГ-София

**6.2. “ПЛАНЕКС БУРГАС” ООД гр.Бургас**

- **Даниел Димитров Христов**, Дипл. рег.№942/17.09.96г., ТС-гр.Шумен – част АС
- **Иво Станчев** – част ВиК и ОВК
- **инж.Диана Тонева Палазова**, Дипл. с-я МЯ, №014094/81г., ВМЕИ – София – част Ел.

**Б. ПО ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА СМР :**

**1. Строежът представлява:** БУТИК ХОТЕЛ с площадкови Ел. и ВиК мрежи в УПИ ХХХI-35.83, ЛПИ 67800.35.83/ м.“Света Марина“, гр.Созопол.

**Част Архитектурна**

**1. Ситуиране и обемно-пространствена композиция**

Имотът - УПИ ХХХI-35.83 по плана на гр. Созопол, м. Света Марина с идентификатор 67800.35.83 по КККР на гр.Созопол, попада от части в Зона на застрояване “А” и от части в Зона на застрояване “Б“, съгласно Закона за устройство на Черноморското крайбрежие. Границата между двете зони се разполага по северната ограничителна линия на застрояване, като обемът на сградата е разположен изцяло в Зона „Б“.

Съгласно Наредба за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости, сградата отговаря на минималните задължителни изисквания към изграждането на хотели категория "две звезди". Предвидени са приемен блок с фойе с места за сядане, рецепция с плот, работни места и място за багаж и прилежащо заведение за хранене и развлечения тип бар-фойе(лоби бар), разположено в непосредствена близост до фойето. В заведението за хранене ще се предлагат готови за консумация алкохолни и безалкохолни напитки, натурални минерални, изворни и трапезни води, коктейли, закуски, десерти, ядкови плодове и др/, разположен е в непосредствена близост до фойето.

На рецепцията на хотела, се извършва физическата регистрация на клиентите, след което гостите ще се настаняват в хотелската част. Достъпът до хотела е от североизточния ъгъл на имота, в непосредствена близост до един от входовете към комплекс Санта Марина. Той се състои от една пешеходна рампа с наклон/ по-малък от

5%, съобразена с Наредба №4/2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания, чл.14 и чл.15.

В граничните имоти на запад и на юг са разположени сгради с предназначение за отдих и курорт, а източната граница на имота съвпада с уличната регулационна линия. По продължението на улицата са разположени паркоместа, обслужващи гостите на хотела. Съгласно НАРЕДБА № РД-02-20-2, приложение № 5 към чл.42 и чл.50, ал.1 и 3, т.22 – сгради за хотели 1, 2 и 3 звезди, са предвидени 17 паркоместа(1 бр. паркомясто на 10 легла), от които 15 са ситуирани на паркинга в имота на хотела, а останалите 2 са разположени в сателитните паркинги към комплекс Санта Марина. Две от местата за паркиране са предвидени за хора с намалена подвижност. Съгласно НАРЕДБА № РД-02-20-2, приложение № 4 към чл. 40, ал. 3 – сгради за хотели 1, 2 и 3 звезди, са предвидени 17 паркоместа за велосипеди, непосредствено до входа към имота.

Застрояването е разположено свободно в границите на имота, като са спазени минималните отстояния от границите на имота и съществуващото застрояване, съгласно действащия ПУП, Визата за проектиране и ЗУТ.

Обемно-пространственото решение е повлияно от особеностите на терена. Поради силно изразената денivelация с понижение на север-североизток и ограничението от максималната височина - 10м, сградата е ориентирана по хоризонталите на терена, като част от обема е вкопан и полувкопан.

## 2. Концепция

Бутик хотел „Санта Марина“ е разположен в една сграда за целогодишно ползване. Съгласно Наредба за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости, сградата спада към категория – хотели 2 звезди. Обемът представлява две сключени тела, в ядрото на които са предвидени вертикалните комуникации. Образува се един частично подземен и частично полуподземен етаж – сутерен, три типови етажа - ниво 0, етаж 1 и етаж 2, както и един подпокривен етаж, отдръпнат навътре – етаж 3.

В разработването на концепцията са следвани няколко главни цели:

- Хармонично вписване на обема на сградата в средата, оставяйки свободно пространство за озеленяване и рекреация.
- Създаване на максимален комфорт, уединеност, уют и спокойствие за гостите на хотела, както и функционално и ефективно оформление на външното и вътрешното пространство.
- Създаване на съвременна архитектура, в синхрон с духа на средата, кореспондирайки със съществуващите сгради в комплекс Санта Марина.

## 3. Функционална и планова структура

В сградата са обособени общо 80 хотелски стаи, както и необходимите спомагателни зони, както следва :

- Ниво сутерен, кота -3,60 : главно фоайе с рецепция, заведение за хранене тип бар-фоайе(лоби бар), склад към заведението, санитарно-битови помещения за общо ползване от гостите на хотела; технически помещения – електро, ОВК; складове за чисто и мръсно бельо; съблекални за персонал; камериерски офис; 8 хотелски стаи

- 4 хотелски стаи Тип А с изложение североизток
- Една хотелска стая Тип А с изложение северозапад
- Една хотелска стая Тип А с изложение югоизток



- Една хотелска стая Тип С с изложение североизток-северозапад
- Една хотелска стая Тип С с изложение североизток-югоизток
- 2 апартамента, оразмерени за хора с увреждания :
- Един апартамент Тип D с изложение северозапад
- Един апартамент Тип D с изложение югоизток
- Ниво 0, кота ± 0,00 : камериерски офис; техническо помещение – електро; 20

хотелски стаи :

- 3 хотелски стаи Тип А с изложение североизток
- 1 хотелски стаи Тип А с изложение североизток-югоизток
- 3 хотелски стаи Тип А с изложение югозапад
- 1 хотелски стаи Тип А с изложение северозапад-югозапад
- 2 хотелски стаи Тип А' с изложение североизток
- 2 хотелски стаи Тип А' с изложение северозапад
- 2 хотелски стаи Тип А' с изложение югоизток
- 2 хотелски стаи Тип А' с изложение югозапад
- Една хотелска стая Тип В с изложение североизток-северозапад
- Една хотелска стая Тип В с изложение североизток-югоизток
- Една хотелска стая Тип С с изложение северозапад-югозапад
- Една хотелска стая Тип С с изложение югоизток-югозапад
- Типови етажи 1, кота +3,20 и етаж 2, кота +6,40 : камериерски офис;

техническо помещение – електро; 20 хотелски стаи :

- 3 хотелски стаи Тип А с изложение североизток
- 1 хотелски стаи Тип А с изложение североизток-югоизток
- 3 хотелски стаи Тип А с изложение югозапад
- 1 хотелски стаи Тип А с изложение северозапад-югозапад
- 2 хотелски стаи Тип А' с изложение североизток
- 2 хотелски стаи Тип А' с изложение северозапад
- 2 хотелски стаи Тип А' с изложение югоизток
- 2 хотелски стаи Тип А' с изложение югозапад
- Една хотелска стая Тип В с изложение североизток-северозапад
- Една хотелска стая Тип В с изложение североизток-югоизток
- Една хотелска стая Тип С с изложение северозапад-югозапад
- Една хотелска стая Тип С с изложение югоизток-югозапад
- Подпокривен етаж, кота +9,60 : камериерски офис; техническо помещение –

електро; 10 хотелски стаи :

- 2 хотелски стаи Тип Е с изложение североизток-югоизток
- 2 хотелски стаи Тип Е с изложение североизток
- Една хотелска стая Тип Е с изложение североизток-северозапад
- 2 хотелски стаи Тип Е с изложение северозапад-югозапад
- 2 хотелски стаи Тип Е с изложение югозапад
- Една хотелска стая Тип Е с изложение югоизток-югозапад

Разпределенията са решени, посредством няколко основни типове стаи

- Тип А и В : двойна стая с площ от 28.8 м<sup>2</sup>, състояща се от спално помещение с тераса, с площ от 6.5 м<sup>2</sup> до 7.9 м<sup>2</sup>, в зависимост от местоположението на стаята; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.



• Тип А' : двойна стая с площ от 28.8 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7 м<sup>2</sup>; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ. Този тип стаи имат възможност за обединяване, посредством преход помежду им.

• Тип С : двойна стая с допълнително единично легло, с площ от 36 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7.1 м<sup>2</sup>; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.

• Тип D : двойна стая от апартаментен тип с допълнително единично легло, с площ от 71.3 м<sup>2</sup>, състояща се от : преддверие; дневен кът с английски двор, с площ от 10.1 м<sup>2</sup>; спално помещение и баня. Този тип стаи са оразмерени за хора с увреждания, съгласно Наредба №4/2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

• Тип Е : двойна стая на подпокривно ниво с площ от 25.2м<sup>2</sup>, състояща се от : спално помещение с тераса, с площ от 3м<sup>2</sup> и баня.

Хотелът разполага с общо :

– Двойни стаи : 70 бр.

– Двойни стаи с капацитет за трима души, с допълнително единично легло: 8 бр.

– Апартаменти с капацитет за трима души : 2 бр.

Сградата е с централно разположено вертикално комуникационно ядро, което се състои от една стълбищна клетка и един асансьор. По периферията му са обособени камериерските офиси и техническото помещение на всички нива.

Конструктивната височина на сутеренния етаж е 3.60м, а светлата височина варира от 3.05м до 3.30м. Типовите етажи, от ниво 0 до етаж 2, както и подпокривният етаж 3, са с конструктивна височина 3.20м, а светлата височина варира от 2.65м до 2.90м.

Подборът на фасадните материали е съобразен със съседните сгради с цел постигане на диалог между архитектурните образи и създаването на общ архитектурен ансамбъл в комплекса. Използвана е минерална мазилка и каменна облицовка. Изпълнени са дървени пана от вертикални елементи, служещи за слънцезащита.

Фасадните стени на сутеренния етаж са изпълнени със система от керамични тухли 25см. Изпълнена е топлоизолация EPS 10см положена от външната страна на зидовете и фасадна каменна облицовка. Стоманобетонните сутеренни стени са топлоизолирани с XPS 10см. Фасадните стени на ниво 0, етаж 1 и етаж 2 са изпълнени със система от керамични тухли 25см, топлоизолация EPS 10см и фасадни финиши от минерална бяла мазилка. Фасадните стени на подпокривното ниво - етаж 3 са изпълнени със система от керамични тухли 25см, топлоизолация EPS 10см и фасадни финиши от минерална сива мазилка. По външните стени са изпълнени разделителни ивици топлоизолация с клас по реакция на огън А1/А2, съгласно чл. 14, ал. 15 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП.

Дограмата по фасадите е изпълнена с PVC профили и двоен стъклопакет с прекъснат термомост. Терасите на отделните хотелски стаи до етаж 2 са разделени с ажурни дървени паравани от вертикални елементи. Монтирани са стъклени парапети с височина 105см. На терасите на втория етаж са изпълнено засенчване с външно монтирани дървени перголи.

Вътрешните преградни стени са изпълнени от керамични тухли. Стените, разделящи хотелските стаи са изпълнени от керамични зидове с дебелина 25 см. Стените



разделящи отделните помещения в хотелските стаи са изпълнени от керамични зидове с дебелина 12 см. За финален слой е изпълнена мазилка и гипсова шпакловка по керамичните зидове. Санитарно-битовите помещения в хотелските стаи са разделени помежду си посредством непрозрачни витрини, като изключения правят баните в апартаментите Тип D и E. Инсталационните пакети в санитарните помещения са изпълнени с предстенна обшивка от 7.5 см влагоустойчив гипсокартон.

Подовата настилка в общите части и стълбището е изпълнена с гранитогрес, лепило, циментова замазка, PVC фолио и шумоизолация от твърда минерална вата. Финалните настилки в хотелските стаи са изпълнени с мокет в спалните и гранитогрес в мокрите помещения, съответно с лепило, циментова замазка, PVC фолио и шумоизолация от твърда минерална вата.

Всички тераси граничещи с неотопляем обем са изпълнени с 5см XPS под армирана циментова замазка и 10см XPS по тавана. Всички тераси, граничещи с отопляем обем са изпълнени с 12см XPS топлоизолация под армирана циментова замазка.

Покривът е плосък със стоманобетонна конструкция, топлоизолация 12см XPS, бетон за наклон и хидроизолационен слой. В южната част на покрива е инсталирана соларна система за производство на битово горещо водоснабдяване. Над стълбището е монтиран димен люк с аеродинамична площ, представляваща 5% от ЗП на стълбищната клетка, съгласно чл.50, ал.2 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП.

Сградата е изпълнена в съответствие с Наредба №4/2009 г. за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии.

Към входа на сградата има осигурен достъпен маршрут без диференциални стъпала. Комуникационното пространство отговарят на условията за достъпност : надлъжните наклони не са повече от 5% и широчината на маршрута за достъпност е минимум 120см, съгласно чл.6 от Наредба №4/2009г.

Спазени са минималните изисквания за ползване на безопасни и достъпни асансьори, в т.ч. и от хора с увреждания, както и изискванията към размерите на кабината, техническите средства, устройствата за управление, точността при спиране и изравняване, в съответствие с БДС EN 81-70. Асансьорната кабина е съгласно изискванията за достъпност и е с размери равни или по-големи от 110/140см, а вратите ѝ са със светла широчина минимум 90см.

На кота -3.60 е осигурен санитарен възел в общите части, достъпен за хора в инвалидни колички. Обособени са два апартамента на кота -3.60, оразмерени за хора в инвалидни колички. В спалното помещение са поставени легла с ширина най-малко 100см и със свободна площ с диаметър 150см. Пред останалите елементи на обзавеждането е осигурена свободна площ с размери 80 на 130см или свободна площ за маневриране с диаметър 150см, съгласно Приложение №2 от Наредба №4/2009г. Санитарните помещения към апартаментите са проектирани, съгласно чл.76, 78, 79 от Наредба №4/2009г.

#### Градоустройствени показатели и площи:

Зони за териториално- устройствена защита: Имотът попада в две зони на застрояване, като сградата е ситуирана изцяло в зона „Б“ :

Зона „А“ от имота – 274 м<sup>2</sup>

Зона „Б“ от имота – 3 047 м<sup>2</sup>



ЕТАЖ	ЗП(м <sup>2</sup> )
Сутерен, кота -3.60	815.22
Ниво 0, кота ± 0.00	815.12
Етаж 1, кота +3.20	965.18
Етаж 2, кота +6.40	965.18
Етаж 3, кота +9.60	441.20

Площ УПИ 3 321 м<sup>2</sup>

Застроена площ (ЗП): 815.12 м<sup>2</sup>

Разгъната застроена площ надземно : 3 186.78 м<sup>2</sup>

ВИД	ПО ПРОЕКТ	ПО ВИЗА
Плътност на застрояване	24.5%	30%
КИНТ	0.96	1
Озеленяване	60.5%	минимална площ 50%
Максимална височина		10 м

### Част Конструктивна

Габаритните размери на сградата са 50м дължина и 25м ширина.

#### Основни характеристики

Брой на етажите	5 надземни
Етажни височини	3.60m за полукопаното ниво; 3.20m за типовите плочи
Фундиране	фундаментна плоча с дебелини 50cm
Етажни плочи	200mm безредови плочи
Сутеренни стени	250mm стоманобетонни стени по периметъра на сградата
Стоманобетонни стени	250mm стоманобетонни стени
Колони	600x250 mm; 250x250 mm и др.

Вертикалните товари от етажните плочи се предават към основите чрез стоманобетонни стени и стоманобетонни колони.

Системата за поемане на хоризонтални товари се състои от стоманобетонни стени с дебелина 25cm.

Подовите плочи, предават натоварванията си върху колоните и стените.

#### Материали

##### БЕТОН

- Фундаменти – С25/30
- Стоманобетонни плочи – С25/30;
- Колони и стени, включително сутеренни – С25/30;

##### АРМИРОВЪЧНА СТОМАНА

Стомана клас В500В с характеристична граница на провлачване  $f_{yk}=500$  МПа се използва за всички конструктивни елементи.

#### Фундиране

Условията за фундиране на площадката са установени при проведеното инженерно-геоложко проучване от „Геокредо“ ООД. При проучването са използвани предимно архивни данни от съседни парцели, които са интензивно застроени в близкото



минало. На терена са проведени и серия динамични пенетрации, чрез които е получена информация за действителните граници на залягане на отделните инженерно-геоложки разновидности.

При проучването са идентифицирани 5 отделни литоложки разновидности (пласта), както следва:

Пласт 1 – Обратен насип със смесен произход (баластра и глинести материали)

- пластът е негоден за фундиране;

Пласт 2 – Тъмнокافява глина (почвен слой )

- пластът е негоден за фундиране;

Пласт 3 – Прахова глина, светлокафява ;

- обемна плътност в естествено състояние  $\rho_n = 1,90-2,04 \text{ g/cm}^3$ ;

- коефициент на порите  $e = 0,593-0,734$ ;

- ъгъл на вътрешно триене  $\varphi_k = 20^\circ$ ;

- ефективна стойност на кохезията  $c_k = 25 \text{ kPa}$ ;

- условно изчислително почвено натоварване  $q_{R0} = 0,20 \text{ MPa}$ ;

- модул на обща деформация  $E_0 = 13 \text{ MPa}$ ;

- пластът попада над предвиденото ниво на фундиране;

Пласт 4 – Силно променени, заглинени вулкански скали;

- пластът е класифициран като неравномерно деформируем и се разглежда като неблагоприятен за фундиране;

Пласт 5 – Силно напукани вулкански скали - трахиандезити;

- пластът е категоризиран като скален, съответно се характеризира с много висока стойност на условното изчислително натоварване и плътност:

-  $\rho_n = 2,20 \text{ g/cm}^3$ ;

-  $q_{R0} = 0,80 \text{ MPa}$ ;

Фундирането на сградата е плоско, с обща фундаментна плоча с дебелина  $h_f = 0,50 \text{ m}$ , като кота долен ръб е на абсолютно ниво  $+7,50$  (надморска височина). Елементите от вертикалната планировка (подпорни стени) също са фундирани плоско. Предвид данните от доклада и заключенията на инженер-геолога, пласт №4 е отнет и заместен с подложен бетон. По този начин се избягва неблагоприятно фундиране в различни литоложки разновидности, което предвид голямата разлика в механичните им свойства е предпоставка за неравномерни деформации в земната основа. Фундирането на основното застрояване попада изцяло в Пласт №5 (напукани вулкански трахиандезити) с условно изчислително натоварване  $800 \text{ kPa}$ .

#### Натоварвания и въздействия

Собственото тегло на елементите, определено от нормите:

- Обемно тегло на стоманобетона  $25.0 \text{ kN/m}^3$
- Обемно тегло на конструктивната и армировъчната стомана  $78.5 \text{ kN/m}^3$
- Обемно тегло на тухлени зидове с дебелина  $25 \text{ cm}$   $7.5 \text{ kN/m}^3$
- Обемно тегло на тухлени зидове с дебелина  $12 \text{ cm}$   $8.5 \text{ kN/m}^3$
- Тегло на щендерни стени от гипсокартон (за кв. м. от стената)  $0.5 \text{ kN/m}^2$
- Обемно тегло на мазилка  $18 \text{ kN/m}^3$

Постоянни товари:

Настилки в хотелска част  $2.2 \text{ kN/m}^2$

Настилки – балкони  $3.0 \text{ kN/m}^2$

Временни товари:

Хотелски площи  $2 \text{ kN/m}^2$



Стълбища/Коридори/Тераси  $3 \text{ kN/m}^2$

Технически помещения  $7.5 \text{ kN/m}^2$

Покривна плоча – неизползваем покрив  $0.75 \text{ kN/m}^2$

Сняг: Натоварване от сняг за района на гр. Бургас  $-0.91 \text{ kN/m}^2$

Вятър: Налягане на вятъра за района  $q_{\text{вo}} = 0.70 \text{ kN/m}^2$

Всички натоварвания са дадени с характеристикните си стойности без да са използвани коефициенти за натоварване.

## Част ВиК

### 1. Водопровод

Захранването на сградата с вода става от съществуващ площадков водопровод РЕНД DN125, преминаващ в близост до имота. Веднага след водовземането е монтиран СК DN50 (2"). За преминаването на сградното водопроводно отклонение през съседния имот има сключен договор за право на преминаване.

Сградното водопроводното отклонение е от РЕНД PN10 тръби DN63, които провеждат количество  $Q_{\text{г}} = 4.38 \text{ л/с}$  със скорост  $v = 1.82 \text{ м/с}$  и хидравличен наклон  $J = 0.0600 \text{ м/м}$ .

За измерване на изразходените водни количества от сградата е монтиран общ водомерен възел разположен във водомерна шахта на максимум 2 м от уличната регулационна линия. Водомерният възел е комплект от:

- Спирателен кран – DN50
- Мрежест филтър – DN50
- Водомер – DN40 с характеристики:  $Q_{\text{max}} = 20 \text{ м}^3/\text{ч}$ ;  $Q_{\text{n}} = 16 \text{ м}^3/\text{ч}$ ;  $Q_{\text{min}} = 0.32 \text{ м}^3/\text{ч}$
- Обратна клапа – DN50
- Спирателен кран – DN50

Площадковият водопровод е положен върху пясъчна основа от 10 см и е засипан с пясък на 20 см над теме тръба. До кога терен насипът е изпълнен от земна почва, трамбована на пластове по 20 см.

Дълбочината на полагане на водопровода е минимум 1,20 м над темето на тръбата.

#### 1.1. Водни количества за пожарогасене

Съгласно чл.193 от "Наредба NoIз-1971" се предвижда водно количество за вътрешно пожарогасене.

Необходимото водно количество за вътрешно пожарогасене се определя от чл. 199, таблица 19.

Оразмерителното водно количество за вътрешно пожарогасене се получава за един едновременно действащ пожарен кран с разход на вода 2,0 л/с.

Съгласно чл.162 от "Наредба NoIз-1971" се предвижда водно количество за външно пожарогасене, което се осигурява от съществуващи улични пожарни хидранти.

Съгласно чл.173(1), Таблица 16 от "Наредба NoIз-1971" е определено необходимото водно количество за външно пожарогасене. Сградата е с обем  $< 20\,000 \text{ м}^3$ . Конструкцията на сградата е от II-ра степен на огнеустойчивост. Водното количество за външно пожарогасене се получава – 15,0 л/с.

Оразмерителното водно количество за външно пожарогасене се получава 15,0 л/с и се осигурява от улични пожарни хидранти ПХ 70/80.



## 1.2. Сградна водопроводна мрежа

След преминаване на водопровода в сградата, същият се разделя на питейно-битов и противопожарен, като на противопожарният е монтиран клапан против обратен поток, съгласно чл. 44 (4) от Наредба №4 за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации.

Водопроводната инсталация в сградата е разделена на битово-питейна и противопожарна. Битово-питейната е изпълнена от PP-R тръби, а противопожарната от стоманени поцинковани тръби.

На мрежата за противопожарни нужди е монтиран клапан против обратен поток, съгласно чл. 44, т. 4 от "Наредба №4".

Пожарните кранове са монтирани в противопожарни касети, които са разположени на подходящи места съгласно изискванията на чл. 197 на "Наредба No13-1971". Пожарните кранове отговарят на изискванията на чл. 196 на "Наредба No13-1971".

Тръбопроводите провеждащи вода за питейно-битови нужди са изпълнени от полипропиленови PP-R тръби, съответно PN16 за студена вода и PN20 за топла вода.

Главната хоризонтална водопроводна мрежа е изпълнена под тавана на подземният етаж на окачвачи.

Хоризонталната разпределителна мрежа към приборите е положена скрито под мазилка с дебелина 2 см, или в междините на стените от гипсокартон, като разстоянието между тръбите за студена и топла вода не е по-малко от 10см.

Всички тръби са изолирани против образуване на конденз и загуба на топлина, с топлоизолация от микропореста гума. Дебелината на топлоизолацията отговаря на изискваният на чл. 49 и чл. 50 от "Наредба No4 от 17 юни 2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации".

За компенсиране на линейните температурни удължения на полипропиленовите тръби са монтирани компенсатори.

Затопянето на водата за битови нужди става в локални електрически бойлери с обем съобразен с консумацията на гореща вода.

На водопроводната мрежа са монтирани спирателни кранове с цел изолиране на отделни участъци в случай на ремонт и поддръжка, а в основата на всички вертикални водопроводни клонове (ВВК) са монтирани спирателни кранове с изпразнители.

## 2. Канализация

Битовите отпадъчни води от сградата се отвеждат към съществуваща площадкова битова канализация. Дъждовните води от покрива на сградата и прилежащия и терен, са заустени в съществуваща дъждовна канализация преминаваща в близост до имота. Площадковата канализационна мрежа е от гофрирани PP тръби и PVC тръби SN8. За преминаването на канализационните отклонения през съседния имот има сключен договор за право на преминаване.

### 2.1. Сградна канализационна мрежа

Вътрешната канализационна мрежа на сградата се състои от вертикална част обираща водите от приборите и хоризонтална под кота -3,60м, която ги отвежда до площадковата канализация.

Битовото канализационно отклонение е от PVC тръби DN160, които при наклон  $J=2,0\%$  и пълнеж 100%, провеждат водно количество  $Q=28,16$  л/с със скорост  $v=1,86$  м/с, което е по-голямо от оразмерителното.



Канализационното отклонение за дъждовна вода е от гофрирани PP тръби DN/OD250, които при наклон  $J=2,0\%$  и пълнеж 100%, провеждат водно количество  $Q=96,24$  л/с със скорост  $v=2,50$  м/с, което е по-голямо от оразмерителното.

Главната хоризонтална канализация от хотелската част е „вкопана“ от дебелостенни PP тръби с якост минимум SN4, включително и вертикалните канализационни клонове (ВКК).

Канализацията от приборите е от PVC тръби DN50 и DN110 с фабрични фасонни части.

Кондензните отпадъчни води от вътрешните климатични тела се заустват в сградната дъждовна канализационна мрежа, като където е необходимо са изпълнени отделни вертикални клонове за конденз (ВК). Преди заустване във вертикалния клон за кондензни води е монтиран сифон с механичен затвор.

Отводняването на покрива на сградата става с покривни воронки с ел. подгряване и вътрешни водосточни тръби. Отводняването на балконите става с подови сифони и водосточни тръби преминаващи по фасадата на сградата.

За ревизия и евентуално почистване на всички ВКК и ВТ са изпълнени ревизионни отвори (Р.О.) съгласно чл.150 от „Наредба №4 от 17 юни 2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации“. Със същата цел на хоризонталната канализационна мрежа са изпълнени сухи ревизионни шахти на необходимите места.

За вентилация на ВКК, след последния Р.О. са продължени над покрива, като частта изложена на преки слънчеви лъчи е изпълнена от устойчиви на слънчево греене PVC тръби завършващи с вентилационни шапки. На канализационните клонове, които нямат техническа възможност да бъдат изведени до покрива на сградата, са монтирани противовакуумни клапи.

Всички открито положени тръби на главната канализационна мрежа са изолирани с топлоизолация против образуване на конденз.

### **Част Електрическа**

#### **1. Външно ел. захранване**

Необходимата мощност за захранване на обекта е 162,6kW.

В съответствие с изискванията на Наредба №3 за Устройство на електрическите уредби и електропроводните линии /УЕУЕЛ/ консуматорите в сградата се определят като III категория на ел. захранване.

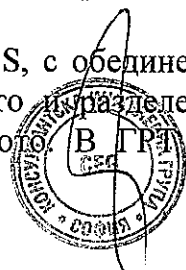
За захранване на обекта е монтирано ново електромерно табло Тмерене, разположено на границата на имота. От табло Тмерене посредством кабел с подходящо сечение се захранва главното разпределително табло на обекта (ГРТ).

Търговско измерване на консумираната електроенергия за обекта се осъществява в табло Тмерене.

#### **2. Главно разпределително табло**

За захранването на консуматорите в сградата е монтирано 1 бр. главно разпределително табло (ГРТ).

Системата на електрозахранване на сградата е по схема TN-C-S, с обединени функции на защитните и неутралните проводници на входа на таблото и отделни функции на защитните и неутралните проводници на изхода от таблото. В ГРТ са монтирани отделни нулева и защитна медни шини.



На входа на таблото е монтиран токоограничаващ автоматичен прекъсвач, което позволява да се намали изключвателния ток на к.с. на автоматичните прекъсвачи монтирани след него, както и тези в разпределителните табла за консуматорите.

Таблото е за стоящ монтаж, за едностранно обслужване със степен на защита не по-малка от IP33. Таблото ще е разположено в помещение „ГРТ“ на кота -3,60.

От главното разпределително табло на сградата, по радиална схема, се захранват етажните разпределителните табла и таблото за асансьора.

В ГРТ е предвидено място за монтаж на допълнителна защитна апаратура и клеми, които да позволяват включването на допълнителни консуматори. Мястото за допълнителната апаратура е 25% от монтираната в таблото.

### 3. Разпределителни ел. табла

За всеки етаж и всяка хотелска стая са монтирани отделни разпределителни табла, от които се осъществява електрозахранването на консуматорите.

Разпределителните табла са изпълнени по схема TN-S с разделени функции на защитните и неутралните проводници, като в таблата са монтирани отделни шини с клеми за нулевите и за защитните проводници.

На входове на таблата са монтирани мощностни разединители или автоматични прекъсвачи. На изходите са монтирани автоматични прекъсвачи с вградена термична защита с характеристика “С” и максимално токова отсечка, и където е необходимо - групова или индивидуална дефектно-токова защита, която ще изключва токовия кръг при ток на утечката по-голям от 30mA. Автоматичните прекъсвачи за токовете кръгове за захранване на ОВиК консуматори са без дефектно-токова защита. Не се предвижда сигнализация при изключването на отделните автоматични прекъсвачи.

Във всяко разпределително табло е предвидено място за монтаж на допълнителна защитна апаратура и клеми, които да позволяват включването на допълнителни консуматори. Мястото за допълнителната апаратура е 25% от монтираната в таблото.

### 4. Осветителна инсталация

#### 4.1 Районно осветление

За осветяване на околното пространство и алеите водещи към входа на сградата е изпълнено ел. захранване за фасадно (осветление по терасите) осветление и за парково осветление.

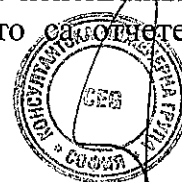
Захранването на фасадното и парковото осветление се осъществява от най-близкото табло, с кабел с подходящо сечение.

Управлението на осветлението става ръчно от ключове, разположени на рецепцията и автоматично от режимни релета, монтирани в съществуващо табло Трецепция, които по предварителна настройка автоматично ще включват и изключват осветлението. Предвидена е възможност осветлението по терасите да се управлява и локално с ключ от съответната стая.

Сечението на кабелите е оразмерено по работен ток за продължително токово натоварване.

#### 4.2 Работно и дежурно осветление

Нормените осветености са определени на основание категориите на зрителната работа, която ще се извършва в отделните помещения и са съобразени с изискванията на българските и европейските стандарти за изкуствено осветление, като са отчетени и изискванията на Възложителя.



Изпълнението на осветителната инсталация е с LED осветителни тела, избрани по мощност и вид съобразно нормените изисквания и качествени показатели при минимален разход на ел. енергия. Осветителните тела, монтирани в отделните помещения, имат технически показатели, отговарящи на особеностите на съответното помещение.

Осветителните тела са монтирани в окачени тавани, по стените и на таваните за помещенията без окачен таван.

Управлението на осветлението в хотелските стаи и техническите помещения се осъществява с ключове, монтирани на подходящи места, на височина 100 см от готов под на помещенията.

Осветлението в коридорите, стълбищната клетка и общите санитарни помещения се управлява от датчици за присъствие и осветеност.

Предвидено е и захранване на светещ рекламен надпис, разположен на терена пред сградата. Управлението на осветлението става ръчно от ключ, разположен на рецепцията и автоматично от режимно реле, монтирано в табло Рецепция, което по предварителна настройка автоматично ще включва и изключва осветлението.

Кабелите са положени скрито при стените от гипсокартон и/или под мазилка в трудногорими гофрирани тръби, открито на скоби над окачен таван и по кабелна скара.

Сечението на кабелите е оразмерено по работен ток за продължително токово натоварване и проверено по допустим пад на напрежение, който е под изискващите се по норми 2,5% от разпределителното табло до осветителните тела.

#### 4.3 Евакуационно осветление

При изпълнението на аварийното осветление са взети предвид изискванията на Наредба Из-1971. За определяне големината на знаците за аварийно и евакуационно осветление са взети предвид изискванията на стандарт БДС EN 1838.

За евакуационно осветление е изпълнено:

- осветление по евакуационните пътища в продължение на 1 час;
- обозначаване на евакуационния път чрез знаци за изход;
- осветява знаците, показващи посоката на евакуационния път;
- осветява евакуационния път по цялата му дължина, за да осигури безопасно преминаване до и през изходите, отвеждащи до безопасно място;
- осигурява осветяването на противопожарните кранове, сигнални бутони и др.;
- осигурява безпрепятствено извършване на действията, свързани с безопасността на хората и имуществото при аварийни условия;
- над всеки изход за евакуация на повече от 50 човека;
- в евакуационни стълбища;
- в близост до площадките между етажите и междинните нива;
- при промяна в посоката на движение и при всяко пресичане на коридори или други евакуационни пътища;
- извън и в близост до крайния евакуационен изход;
- в помещения с устройства и системи, от които зависи безопасността на хората (пожарни кранове, сигнални бутони, помещения, в които са разположени съоръжения, отговарящи за отдимяването на сградата, помещения в които са разположени съоръженията за захранването на по-важните и отговорни съоръжения в обекта и др.).



Постигнатата осветеност на евакуационните пътища е 1lx по протежение на централната им линия. При калкулиране на евакуационното осветление е взета предвид само директната светлина върху повърхността на евакуационния път.

За евакуационни осветители са използвани LED осветителни тела с вградена акумулаторна батерия. За аварийни осветители са използвани осветителните тела за редовното осветление, като в телата е добавен допълнителен акумулаторен модул.

Начина на опроводяване на евакуационното осветление е същия като на редовното осветление. Опроводяването на осветителните тела с допълнителен акумулаторен модул се осъществява с 4-жилен кабел.

## 5. Силова инсталация

### 5.1. Електрозахранване на контактна мрежа

Контактната мрежа е изпълнена с контакти тип "Шуко" с едно и повече гнезда, които задължително са заземени със защитния проводник.

В отделните помещения на сградата са монтирани контакти и силови излази, съответстващи на обзавеждането и съгласно изискванията на Възложителя.

Където е необходимо е изпълнено ел. захранване за допълнителни консуматори.

Всички контакти, на които не е посочена височина на монтаж, са монтирани на височина 30см от готов под.

Кабелите са положени скрито при стените от гипсокартон и/или под мазилка в трудногорими гофрирани тръби и по кабелна скара.

Сечението на кабелите е оразмерено по работен ток за продължително токово натоварване и проверено по допустим пад на напрежение, който е под изискващите се по норми 2,5% от разпределителното табло до крайните консуматори.

### 5.2. Електрозахранване на ОВиК и ВиК консуматори

В схемата на таблата са предвидени токови кръгове за захранване на ОВиК и ВиК консуматори.

Предвидено е и захранване на табло за отопление на воронките, подгриване зоната на скарите за климатиците на покрива и по периферията на козирката.

Кабелите са положени, както следва:

- скрито при стените от гипсокартон в трудногорими гофрирани тръби;
- скрито при стените под мазилка в трудногорими гофрирани тръби;
- по метална кабелносеца скара;
- в UV устойчива гофрирана тръба на местата, изложени на пряка слънчева светлина.

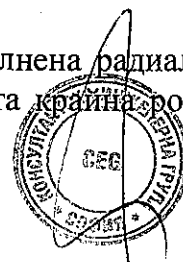
Сечението на кабелите е оразмерено по работен ток за продължително токово натоварване и проверено по допустим пад на напрежение, който е под изискващите се по норми 2,5% от разпределителното табло до крайните консуматори.

## 6. Слаботокови инсталации

### 6.1 Компютърна, телефонна и телевизионна мрежа

В обекта е монтиран 1бр. сграден телекомуникационен шкаф (Rack BD), разположен в помещение „ГРТ“ на кота -3,60. До него е изпълнено трасе за външните доставчици на телеком и кабелни услуги.

Компютърната и телефонна мрежа в хотелските стаи е изпълнена радиално с кабел F/UTP Cat.6A от сградния комуникационен шкаф до съответната крайна розетка RJ45 категория Cat.6.



По желание на Възложителя във всяка хотелска стая е изпълнен извод за телефон-дериват при едното от нощните шкафчета. Телефоните в стаите са с възможност за свързване на телефон-дериват. Връзката между двата телефона е изпълнена с кабел F/UTP Cat.6A.

Изпълнени са изводи за WiFi-рутери на всеки етаж.

За фойето на хотела и за всяка хотелска стая е изпълнено окабеляване за цифрова телевизионна мрежа. Цифровата телевизионна мрежа е изпълнена с кабел F/UTP Cat.6A от разпределител за цифрова телевизия на кабелния оператор, монтиран в Rack BD до съответната крайна телевизионна розетка RJ45, Cat.6.

Кабелите са положени скрито при стените от гипсокартон и/или под мазилка в трудногорими гофрирани тръби и по кабелна скара.

#### 6.2 Хотелска сигнално-повиквателна система (SOS система)

Изградена е адресируема сигнално-повиквателна система с известяване на рецепцията при възникнала опасност или инцидент.

Системата съдържа операторски пулт с дисплей и клавиатура (централа), захранващ блок и бутони за задействане.

Централа е разположена на рецепцията и обхваща хотелските стаи. Захранващият блок е монтиран в съществуващо табло Трирецепция и се захранва от самостоятелен токов кръг.

В баните на всяка хотелска стая и санитарния възел за инвалиди на кота -3.60 са монтирани адресируеми паник-бутони с шнур, които се свързват към линията на SOS системата.

При задействане на системата от някой бутон, на дисплея на операторския пулт ще се изобразяват номерът на етажа или стаята, от която е постъпило повикването. Чува се и звуков сигнал.

Инсталацията е изпълнена с кабел LiYCY 3x0,5mm<sup>2</sup>.

#### 6.3 Озвучителна система

Изпълнена е локална озвучителна уредба, която се управлява от рецепцията.

Озвучителната уредба осигурява фонова музика във фойето, коридорите по етажите на хотела и в санитарния възел на всяка хотелска стая.

Към озвучителните уредби е предвидено са свързани високоговорители за монтаж в окачен таван и открито по тавана.

Регулирането силата на звука в санитарния възел на хотелските стаи се осъществява чрез атенюатори.

Озвучителната инсталация е изпълнена с кабел H05VV-F 3x1,5mm<sup>2</sup> от озвучителната уредба през съответния атенюатор до високоговорителите.

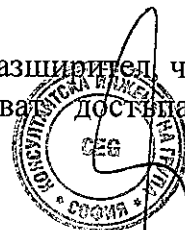
Кабелите са положени скрито при стените от гипсокартон и/или под мазилка в трудногорими гофрирани тръби, открито на скоби над окачен таван и по кабелна скара.

#### 6.4 Система за контрол на достъп

Съгласно Наредба № РД-02-20-6 за техническите изисквания за физическа сигурност на строежите за сградата е изпълнена система за контрол на достъпа.

Системата за контрол на достъп ограничава достъпа и присъствието до определени зони и в определени интервали от време на служителите и гостите на хотела, съобразно служебните им задължения и отговорности.

Системата се състои от специализиран хардуер – контролер, разширител, четци и заключващи механизми, които надеждно и сигурно ограничават достъпа на неоторизираните лица до определени части от обекта.



Към системата за контрол на достъп са свързани определени от Възложителя точки – техническите помещения, складовете и асансьора. Всички контролирани врати трябва са комплектувани с електромагнитни насрещници за заключване и хидравлични автомати за затваряне на вратите.

Контролерът и захранващият блок на системата за контрол на достъп са монтирани в обща кутия на стената в помещение „ГРТ“ на кота -3,60.

Ограничаването на достъпа се осъществява посредством безконтактни чип карти. Безконтактният четец (скенер) е монтиран пред вратата на съответното помещение на височина 1,0м от кота готов под.

Кабелите са положени скрито при стените от гипсокартон и/или под мазилка в трудногорими гофрирани тръби.

Достъпът до хотелските стаи се осъществява чрез хотелски брави, които са с автономно захранване.

#### 6.5 Сигнално охранителна система

Съгласно Наредба № РД-02-20-6 за техническите изисквания за физическа сигурност на строежите за сградата е изпълнена сигнално охранителна система.

Контролния панел (централата) на сигнално охранителната системата са разположи в помещение „ГРТ“ на кота -3,60, на височина 2,0м от готов под. Централата е захранена от отделен токов кръг на табло ГРТ и е снабдена с акумулаторни батерии, позволяващи независима работа при прекъсване на основното захранване.

#### 7. Кабелни трасета

За изтегляне на кабели до главното разпределително табло и за външните доставчици на телекомуникационни услуги са изпълнени кабелни трасета и шахти.

Предвидени са и резервни тръби за допълнително окабеляване.

Технологичният процес при полагането на тръбната мрежа е следният: на дъното на изкоп е насипан слой 10см пресята пръст или пясък. Мрежата е зарита със слой пресята пръст или пясък. По протежение на трасето над тръбите е положена сигнална предпазна лента, след което изкопът е трамбован и дозарит. Върху така трамбования изкоп е положена съответната настилка. Разстоянието от сигналната лента до горния ръб на настилка е минимум 30см.

Влизането на кабелите в сградата става чрез метални тръби.

В сградата са изпълнени вертикални и хоризонтални кабелни трасета, чрез метални кабелноносещи скари. Изпълнени са метални кабелни скари тип „стълба“. Където е необходимо са изпълнени метални прегради /разделители/ между силови и слаботокови кабели.

При определяне размера на кабелните скари е оставен необходимия резерв в скарата за допълнително окабеляване.

Носачите за укрепване на скарите са монтирани на разстояние не по-голямо 1,5м, като фасонните елементи, като ъгли, Т-образните отклонения, имат собствено укрепване.

Всички кабелноносещите скари са прихванати към заземителния контур с жълто-зелен заземителен проводник Н07V-K 1x6мм2.

Отворите за преминаване на кабелите и кабелните скари през стени и подове от едно помещение в друго, са уплътнени след полагането на кабелите с противопожарен материал, който предпазва от преминаване на дим и огън.



## 8. Защита от атмосферни и комутационни пренапрежения

### 8.1. Защита от индиректен допир

За осигуряване на защита от индиректен допир е избрана захранваща система TN-S с отделен защитен проводник, който се свързва заедно с нулевия проводник към заземителна система, изравняваща потенциалите.

Корпусите на всички крайни консуматори /осветителни тела, заземителната клема на контактите, металните корпуси на технологично обзавеждане/ са заземени с отделно жило на захранващия проводник.

### 8.2. Защита от атмосферни и комутационни пренапрежения

Защитата от атмосферни и комутационни пренапрежения е осигурена чрез слабо чувствителна и високо чувствителна защита.

Слабо чувствителната защита се осигурява, чрез монтаж на вентилни отводители на трите фазови проводници в главното разпределително табло.

Високо чувствителна защита при необходимост, в зависимост от вида на доставеното оборудване, е осигурена чрез монтаж на разрядници при самите консуматори /слаботокови апаратура, елементи на информационни системи/.

## 9. Заземителна инсталация

Изпълнено е заземяване за електромерното табло (Тмерене), главното разпределително табло на сградата (ГРТ) и мълниезащитата.

Заземлението се осъществява от точкови заземители тип „Електрод“ от по 3бр.  $\Phi 20/1,5\text{м}$  от неръждаема стомана, V2A, с възможност за куплиране.

Преходното съпротивление на заземителите не надвишава  $10\Omega$  за мълниезащитата и  $10\Omega$  ел. таблата.

В близост до главното разпределително табло е изведена главна клема за изравняване потенциала на непринадлежащи на уредбата токопроводящи елементи като тръбопроводи, въздуховоди, кабелни скари и др. В техническото помещение за ОВиК е предвидена допълнителна клема за заземяване на технологичното оборудване.

За заземяване релсите на асансьора, е предвидена клема за допълнително изравняване на потенциала.

На височина 1-2м над терена е монтирана в стената специални метални кутии с разглобяема клема. Кутиите са разположени на подходящи за целта места. В тях се свързват токоотводите на мълниезащитата.

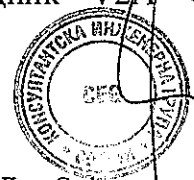
Заземлението на всички табла, корпуси на машини и съоръжения се осъществява с петият /третия/ РЕ проводник на захранващият кабел.

## 10. Мълниезащитна инсталация

За обекта е изпълнена мълниезащита с изпреварващо действие. Осигурява се ниво на мълниезащита I (ниво I) - при ефективност на мълниезащитната уредба над 0,98. Използван е мълниеприемник с изпреварващо действие, с височина на монтаж осигуряваща необходимия мълниезащитен радиус, но не по-малко от 2м над най-високата част на покрива вкл. комини, въздуховоди и др. съоръжения на покрива.

От мълниеприемника към токоотводите връзката се осъществява чрез неръждаем проводник V2A  $\Phi 10\text{мм}$ . Проводникът е укрепен върху покрива с подходящи държачи устойчиви на атмосферни влияния.

През токоотводи мълниеприемната мрежа е свързана към заземителната инсталация. Токоотводите са изпълнени от неръждаем проводник V2A  $\Phi 10\text{мм}$  предварително заложен в бетонни колони.



Всички съединителни и укрепващи елементи от мълниеприемната инсталация са изработени от материали не податливи на атмосферни влияния и UV лъчения.

Преходното съпротивление на мълниезащитата е под  $10\Omega$ .

На всеки токоотвод, на височина 1-2 м над терена е монтирана в стената специална метална кутия с разглобяема клема, за проверка на съпротивлението на инсталацията. Връзката от клемата до заземителя е изпълнена с неръждаема стомана V2A 30x3.5мм.

### **Част Пожароизвестяване**

Бутик хотел „Санта Марина“ е разположен в една сграда за целогодишно ползване. Сградата се състои от един частично подземен и частично полуподземен етаж - сутерен, три типови етажа - ниво 0, етаж 1 и етаж 2, както и един подпокривен етаж, отдръпнат навътре - етаж 3. На рецепцията на хотела, се извършва физическата регистрация на клиентите, след което гостите се настаняват в хотелската част.

#### **1. Пожароизвестителна система**

Пожароизвестителната инсталация отговаря на изискванията на Наредба №13-1971 и на стандарт EN54.

С пожароизвестителната инсталация се обхваща цялата сграда, без мокрите помещения.

Монтирана е адресируема централа с три сигнални и един силов контур. Централата е монтирана в помещение "ГРТ" на кота -3.60, на височина 1,5м от готов под.

Пожароизвестителната централа (ПИЦ) е с микропроцесорно управление с възможност за интегрирана работа при извънредни обстоятелства, в съответствие с EN 54-14, с възможност за разширение чрез модули за увеличаване на броя на изходите и входовете за наблюдение на допълнителни външни устройства, със сериен изход RS 232, предоставящ възможност за предаване на събития до РС и опция за BMS интерфейс, както и сериен изход RS 485 за отдалечени връзки с повторителни панели или мрежа от централи.

Пожароизвестителната централа е поместена в метален шкаф със заключващ се капак, който позволява наблюдение на цялата визуална информация с три нива на достъп: на I-во ниво - посредством ключ, а на II-ро III-то ниво - посредством код за достъп.

ПИЦ е предназначена за приемане на сигналите от ръчни и автоматични пожароизвестители като сигнализира звуково и светлинно. Има дисплей за описание на събития и на местоположението им в сградата. Централата има възможност за включване на външни сигнализиращи и изпълнителни устройства чрез релейни модули и модули с директни изходи тип „отворен колектор“.

Адресируемата централа позволява моментално локализиране на помещението, което е дало сигнал за пожар или авария.

За сградата са организирани три контура, в които са свързани димнооптични датчици, термични датчици, ръчни пожароизвестители, сирени и изолаторни модули.

Използвани са:

- точкови димнооптични датчици, които откриват видимия дим, появяващ се в началната фаза на пожара и които елиминират фалшиви аларми от насекоми. Димнооптичните датчици (ДОД) работят на принципа на разсеяната светлина. Вътрешен инфрачервен светлинен източник светва на всеки 10 сек. Когато димът навлезе в датчика той разсейва светлината, попадаща върху фотоклетка. При достигане на определен праг,

паузата между импулсите се намалява до 2 сек. При две последователни индикации за дим, датчика преминава в режим на сигнализация;

- адресируеми термични датчици, които откриват пожарна опасност в помещенията, в които в първата фаза на пожара може да настъпи бързо нарастване на температурата и при невъзможност за използване на димнооптични датчици. Топлочувствителният елемент преобразува топлинната енергия в механична. Характерно за тези детектори е високата им инерционност, което определя приложението им когато се очаква бавно увеличение на температурата;

- изнесен светлинен индикатор. Представява паралелен светлинен индикатор, чието предназначение е да дублира сигнала за пожар от пожароизвестителите. Индикаторът указва сработил датчик или група датчици, към които няма пряка видимост. Останалите датчици се предвиждат с индикация на самата основа.

Автоматичните пожароизвестители са монтирани, при спазване на следните минимално допустими разстояния:

- от осветително тяло - на разстояние не по-малко от два пъти височината на самото осветително тяло;

- от изход на от вентилационна/климатична система - 1,00м;

- от стени и прегради - 0,50м.

Ръчните пожароизвестители са монтирани на височина 1,5м от готов под по пътищата на евакуация. Разстоянието между ел.ключове/контакти и ръчните пожароизвестители е минимум 0,5м.

Видът на автоматичните пожароизвестители е съобразен с класа на електрооборудването и класа на функционална пожарна опасност на обекта.

За звукова сигнализация са монтирани сирени със светлинна индикация за вътрешен и външен монтаж. Те са разположени така, че да осигурят минимално ниво на звуковия сигнал за пожарна тревога 65dB или 5dB над фоновия шум. Височина на монтаж на вътрешна пожарна сирена е 2,20м от готов под, а на външна пожарна сирена - 3,00м от кота терен.

За гарантиране на защита в случай на късо съединение в началото и края на контура, и на всеки 30 пожароизвестителни устройства е поставен по един изолаторен модул или датчика е с изолатор на късо съединение вграден в основата. Изолаторния модул не изисква адрес в контура.

За управление на главното разпределително табло и асансьора са предвидени входно-изходни модули, т.нар. релейни модули с по един Н.О. и Н.З. „сух“ контакт. В случай на пожар е предвидено изключване на захранването на главното разпределително табло, подаване на сигнал за отваряне на димния люк (противодимната капандура) на стълбищната клетка и подаване на сигнал за сваляне на асансьора на най-долния етаж.

Изпълнението на пожароизвестителната инсталация е с червен пожарен кабел 2x1.0мм<sup>2</sup>, с трудногорима изолация по IEC 332-1.

Предвидена е връзка между пожароизвестителната централа и централата за управление на противодимни капандури. Връзката е изпълнена с пожарен кабел, червен, трудногорим, Fire Cable 2x2x1,5мм<sup>2</sup>.

Захранването на ПИЦ с напрежение 230V AC се осъществява с кабел 3x2,5мм<sup>2</sup> от самостоятелен токов кръг на таблото.

За осигуряване работа на системата при прекъсване на основното захранване е предвидено резервирано захранване от акумулаторни батерии, които са във комплект с пожароизвестителната централа.



Кабелите са положени, както следва:

- скрито при стените от гипскартон в трудногорими гофрирани тръби;
- скрито при стените под мазилка в трудногорими гофрирани тръби;
- по метална кабелносеща скара;

Отворите за преминаване на кабелите през стени и подове от едно помещение в друго, е уплътнено след полагането на кабелите с противопожарен материал, който предпазва от преминаване на дим и огън.

При задействане на някой от датчиците на ПИЦ се подават следните аварийни сигнали:

- по място в ПИЦ;
- към изнесен пожароизвестителен панел (повторител) на рецепцията;
- обобщен сигнал "Задействала ПИЦ".

При задействане на датчик от един от основните фактори на пожара - дим или топлина и след двукратно запитване на известителя за достоверност, се подава светлинен и звуков сигнал, че е задействана зона от системата.

Охраната е длъжна да провери истинността на събитието, като поиска време за разузнаване от централата до 5 минути. Ако сигнала е лъжлив системата се нулира принудително. В случай на действителен пожар, след изтичане на времето за разузнаване се задействат светлинна и звукова сигнализация в и извън сградата.

Системата е настроена така, че при задействане на ръчен пожароизвестител няма време за проучване - задейства се сигнализацията.

## 2. Система за управление на димни люкове

За захранване на димния люк (противодимната капандура) в стълбищната клетка е монтирана централа със собствена акумулаторна батерия. Централата е монтирана в помещение "Камериерски офис" на кота +9,60.

Управлението на противодимната капандура, в случай на пожар, става автоматично по сигнал на пожароизвестителната централа. Предвидено е и ръчно управление от бутони, разположени в стълбищната клетка и по пътя на евакуация.

Връзката от централата до капандурата се осъществява с кабел NYM 3x2.5tt2, а от централа до бутоните за аварийно отваряне - с кабел J-Y(St)Y 4x2x0.8мм.

Захранването на централата за димни люкове с напрежение 230V AC се осъществява от самостоятелен токов кръг на таблото.

## Част ОВК

### 1. Отопление/охлаждане на помещенията на хотелската част

Изпълнена е климатична инсталация тип – мулти сплит системи – едно външно тяло е свързано с две или три вътрешни тела.

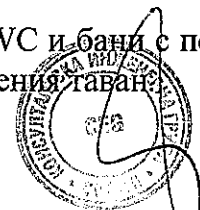
Външните тела са монтирани по фасада в архитектурно оформена ниша спрямо общата визия на хотела. Вътрешните тела са за висок стенен монтаж.

Отоплението на санитарните възли е посредством нагревателен кабел, разположен върху мрежа под формата на рогозка, комплект с термосензор и защита.

Отоплението на коридорите е посредством ел. конвектори, монтирани на стената.

### 2. Смукателна вентилация за санитарни помещения

Изпълнена е механична смукателна вентилация на всички WC и бани с помощта на смукателни осови вентилатори с възвратна клапа, монтирани в окаченията на таван.



Изпълнени са общи вертикали за всеки отделен клон санитарни възли като изсмуканият въздух се изхвърля над покрива на сградата.

### 3. Смукателна вентилация за технически помещения

Изпълнена е механична смукателна вентилация на техническите помещения в сутерена. Същата се осъществява посредством канален вентилатор.

Изсмуканият въздух се изхвърля над покрива на сградата.

### 4. Битово горещо водоснабдяване

Инсталирана е соларна система за производство на БГВ. Същата е монтирана на покрива.

За осигуряване на БГВ за нуждите на хотела са изпълнени две локални системи, разположени в техническо помещение на кота -3,60. Двете системи са свързани към соларната инсталация и работят независимо.

Всяка една се състои от два броя буферни съдове с обем 1500л/всеки. Единият буферен съд е с допълнителен ел. нагревател 12 kW.

В допълнение е инсталирана високотемпературната термopомпа въздух-вода, която захранва спомагателен буферен съд с вместимост 200л. От него топлата вода постъпва в буферните съдове, захранващи консуматорите на хотела.

Монтирани са два термopомпени агрегата, като външното тяло е монтирано на покрива на сградата.

Монтирани се пластинчати топлообменници между соларната инсталация и буферните съдове, както и между термopомпата и буферните съдове, като по този начин се отделят топлинните кръгове.

## Част Геодезия

Основния подход към сградата е от алея в ПИ 67800.35.82 собственост на същия Възложител.

Вертикалната планировка е за частта от имота, обхващаща терена само около сградата поради стръмния терен над 17% наклон. Останалата част от имота е залесен с борови дървета. Проектните наклони на алеята са между 1 и 2%. Останалият терен в имота не се изменя.

Кота 0.00 = 12,50м на сградата е избрана така, че да има подход към сградата при минимум изкопни работи.

## Част Озеленяване и благоустройство

### 1. Паркоустройствено решение

В имота има съществуваща растителност, която е запазена максимално, представена от вида *Pinus nigra* - Черен бор.

Терена е разнообразен и хълмист и създава различни типове пространства, в зоните с голям наклон е препоръчано използването на перфорирана геоклетъчна система за допълнително укрепване.

Прилежащата площ за озеленяване и облагородяване възлиза на 2009,3 м<sup>2</sup> /60,5%/ от общата на имота 3321 м<sup>2</sup>. Процентът на озеленяваните площи отговаря на посочения минимален процент на озеленяване по виза (50%). Високата дървесна растителност възлиза на 1440 м<sup>2</sup> или 86,7% от 50% озеленена площ.

Залага се на богато озеленяване, чрез разнообразна дървесна растителност с богат колорит и хабитус, игра с цветни групи и зони оформени като "суха река" в комбинация с камък, вечнозелени видове, многогодишни цветя и декоративни треви.

Целта е да се създаде усещане за потънала в зеленина сграда. Растителността е групирана така че да изпълнява необходимите естетически изисквания, като композицията ѝ следва основните принципи на полагане и групиране.

Чрез използването на живи плетове, които са „захванати” от обща, като вид, линейно разположена храстова група, сепарират пространството която маркира и отделя общата зона.

Част от видове са характерни за района с местен произход и са устойчиви на климатичните условия и не са взискателни към влажностния режим на почвата.

### 3. Дендрологичен състав

Дендрологичният състав е подбран в съответствие с местоположението на обекта, почвените условия и климатичните особености, като са предпочетени видове, характерни за района и декоративни форми, които обогатяват средата.

Използвани са както цъфтящи храсти, така и вечнозелени растения, чрез което се цели създаването благоприятна, за отдих и обитаване, среда.

Наблегнато е на внасянето на местни видове и характерна за района декоративна дървесно-храстова растителност, треви, многогодишни цветя и увивна растителност, които облагородяват средата и добавят колорит към архитектурните обеми.

Използваната растителност дава отличен декоративен ефект през пролетно-летния сезон и богата палитра от есенни тонове, като същевременно е устойчива на болести и вредители, в това число декоративни форми на различните растителни видове /листнодекоративни, цъфтящи, колоновидни, кълбовидни, пирамидални и плачещи форми/.

Видове за категорията широколистни са следните - *Acer palmatum*, *Cornus kousa*, *Prunus pissardi 'Nigra'*, *Rhus typhina*, *Acer platanoides Princeton Gold*, *Ginkgo biloba Fastigiata*, *Prunus serr. Kanzan*, *Tilia tomentosa*, *Liquidambar styraciflua*, *Lagerstroemia indica*.

За паркинг зоната са използвани *Platanus acerifolia* – roof shape форма, топиар с повдигната и оформена чадървидна корона за да не възпрепятства паркираните коли а в същото време да осигурява естествена сянка.

Използваните иглолистни акценти с категоричен храстовиден хабитус са *Juniperus*, *Pinus mugo 'Mughus'*, *Picea abies "Nidiformis"*, от иглолистните дървета - *Cupressus arizonica "Fastigiata"*, *Picea pungens glauca*, *Cedrus deodara*.

Пъстролистни растения и такива с интересна багра са *Cornus alba 'Elegantissima'*, *Heuchera*, *Photinia fraseri 'Red Robin'*, *Cedrus deodara* и други.

Използваните растителни видове не се нуждаят от интензивна поддръжка, като грижите за тях се сведени до двукратни в рамките на една календарна година, а именно: в началото и в края на вегетационния период. През останалото време регулярни грижи изискват тревните площи: косене и поливане, както и живия плет и храстовите групи който е необходимо да бъде подрязван минимум 4 пъти през вегетационния период за да се гарантира чистотата на композицията и запазването на проектния замисъл

### Част Пожарна безопасност

#### 1. Клас по функционална пожарна опасност

За осигуряването на безопасност при пожар сградите и помещенията в зависимост от предназначението си се разделят на класове по функционална пожарна опасност съгласно изискванията, определени в Таблица 1 към чл.8, ал.1 и Таблица 2 към чл.8, ал.2 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП.



Обектът се отнася към клас на функционална пожарна опасност **Ф1**, подклас **Ф1.2** / хотел /.

Помещения с клас на функционална пожарна опасност (КФПО), различен от Ф1, подклас Ф1.2, са: битови и сервизни помещения - подклас Ф3.5; административни - Ф3.4; технически и инсталационни - клас Ф5, подклас Ф5.1, категория Ф5Д; складове - клас Ф5, подклас Ф5.2, категория Ф5В.

Съгласно наличните технологични данни не са налице технологични съоръжения, зони и помещения от категория на пожарна опасност Ф5А и/или Ф5Б.

## 2. Специфични обемно - планировъчни мерки

Съобразно чл.47 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП, евакуационните стълбища са отделени в стълбищни клетки посредством стени с огнеустойчивост съгласно табл. 3 и със защита на входа в стълбището, както следва:

- чл.47, ал.1, т.3 - при директен достъп от помещения в надземни етажи чрез самозатваряща се врата с огнеустойчивост, равна на половината от необходимата огнеустойчивост на стените на стълбището, но не по-малка от EI 30. Монтирани са EI45.

- чл.47, ал.1, т.4 - при достъп от фойета, коридори, преддверия чрез димоуплътнени самозатварящи се врати.

Съобразно чл.53, ал.3 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП, коридорите с еднопосочна евакуация и с дължина над 10 m (от вратите на най-отдалечените помещения до мястото с възможност за алтернативна евакуация) са отделени от прилежащите им помещения до десетия метър (мерено от мястото с възможност за алтернативна евакуация или вход в стълбище) със самозатварящи се врати с огнеустойчивост EI 30.

Всички отвори в хоризонталните и вертикални елементи на сградата, през които преминават проводни (кабели, тръби, и др.) са уплътнени с продукти с клас по реакция на огън А1.

Съблюдаван е чл.16, ал.7 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП, съгласно който се допуска се в рамките на строеж с определена функционална пожарна опасност да се проектират помещения с друга функционална пожарна опасност (с изключение на такива от Ф5А и Ф5Б) без отделянето им по ал.1, т.1 и 2, по чл.22, ал.2 или по чл.662, ако общата им етажна площ е не повече от 25 % от площта на етажа, но не повече от 200 m<sup>2</sup>.

## 3. Пасивна пожарна безопасност.

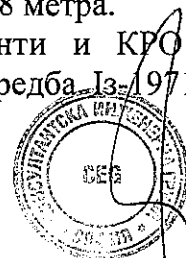
3.1. Нормативна степен на огнеустойчивост на строежа и необходима огнеустойчивост на конструктивните елементи.

Съгласно чл.12, ал.1 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, сградите се подразделят на степени на огнеустойчивост в зависимост от огнеустойчивостта на строителните им конструктивни елементи. Нормативно изискващата се степен на огнеустойчивост на сгради от класове на функционална пожарна опасност Ф1-Ф4, в зависимост от етажността и застроената им площ се определя в съответствие с разпоредбите на Таблица № 4 към чл. 13, ал. 1 от горепосочената наредба.

Нормативно изискващата се степен на огнеустойчивост на е II-ра.

Съобразно чл.309, ал.2 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП, при определяне на височината на строежите се спазват изискванията на чл.24 ЗУТ. Съгласно данните от част „Архитектура”, сградата не се категоризира като строеж с височина над 28 метра.

Необходимата огнеустойчивост на конструктивните елементи и КРО на строителните продукти, съгласно Таблица № 3 към чл.12, ал.1 на Наредба Из-1971 за СТПНОБП:



Степен на огнеустойчивост на сградите	Минимална огнеустойчивост на конструктивните елементи на сградата								
	колони и рамки	външни вътрешни носещи стени	външни и вътрешни неносещи стени	стени, отделени евакуационни коридори и фойета	междуетажни преградни конструкции	стени на стълбища	площадки и рамена на стълбища	покривна конструкция със защита съгласно колона 6	покривна конструкция без защита съгласно колона 6
Критерии за огнеустойчивост	R	REI	EI	EI	REI	EI	R	R или RE	R или RE
II	120	120	30	60	60	90	60	не се нормира	45

3.2. Фактическа огнеустойчивост на конструктивните елементи и клас по реакция на огън на строителните продукти и фактическа степен на огнеустойчивост на строежа.

Класа по реакция на огън и границата на огнеустойчивост на конструктивните елементи.				
Конструктивен елемент	Материал	Клас по реакция на огън	Сечение (мм)	Фактическа граница на огнеустойчивост (мин)
Колони и рамки	Стоманобетон бетон клас В20	A1 (т.6 на Прилож. 6 към чл.14, ал.8)	≥250x250	REI 150 (т.2.2 Приложение 5), надвишава R120
Външни и вътрешни стени	Керамични тухли	A1 (т.21 на Прилож. 6 към чл.14, ал.8)	≥120	EI 120 при 150 мм. тухла, надвишава REI 120 при 250 мм. тухла
	Стоманобетон бетон клас В20	A1 (т.6 на Прилож. 6 към чл.14, ал.8)	250	REI 360 (т.1.2 Приложение 5), надвишава REI 120
Междуетажни преград. конструкции, в т. число покрив	Стоманобетон Стомана - Ст. А1 и Ст. АIII Бетон - клас В 20	A1 (т.6 на Прилож. 6 към чл.14, ал.8) A1 (т.14 на Прилож. 6 към чл.14, ал.8)	≥200	REI 120 (т.3.4 Приложение 5), надвишава REI 60
Площадки и рамена на стълбища				
Стълбищна площадка	Стоманобетон	A1 (т.6 на Прилож. 6 към чл.14, ал.8)	≥150	REI > 120 (т.3.4 Приложение 5), надвишава R 60
Стълбищно рамо	Стоманобетон	A1 (т.6 на Прилож. 6 към чл.14, ал.8)	≥150	REI > 120 (т.3.4 Приложение 5), надвишава R 60

От изложеното следва, че фактическата степен на огнеустойчивост на сградата изпълнява изискванията за II-ра степен.

Огнеустойчивостта на конструктивните елементи е определена въз основа на сравнителни резултати по Приложение № 5 към чл.10, ал.4 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП, а класа по реакция на огън е определен на база на сравнителни резултати в съответствие с Приложение № 6 към чл.14, ал.8 от същата наредба.

Съгласно Приложение 6 към чл.14, ал.8 на Наредба Из-1971 за СТПНОБП, бетонът и стоманата са с клас по реакция на огън А1.

В случай на влагане на гипсокартон (неносещи стени) шендерна конструкция и/или други преградни елементи по евакуационни коридори – с огнеустойчивост мин. EI 60 и мин. EI 30 при неносещи стени, съобразно горесцитираната Таблица № 3 към чл.12, ал.1 на Наредба Из-1971 за СТПНОБП, КРО мин. В.



### 3.3. Клас по реакция на огън на вътрешни и външни облицовъчни материали

Нормативно необходим клас по реакция на огън на покрития за вътрешни повърхности в помещения за II степен на огнеустойчивост			Фактическо изпълнение	
Клас (подклас) на функционална пожарна опасност на помещението	Елемент	Изискуем клас по реакция на огън	Клас по реакция на огън на материала	материал
Хотелски стаи /до 50 човека/	Стени и тавани	B-s2,d0	A1/A2	гипсова шпакловка, латекс, керамични елементи
	Подове	Не се нормира		Мокет Керамични елементи
В евакуационни стълбищни клетки	Стени и тавани	B-s1,d0	A1/A2	гипсова шпакловка, латекс, керамични елементи
	Подове	Bfl-s1	A1/A2	керамични елементи
По други пътища за евакуация	Стени и тавани	B-s1,d0	A1/A2	гипсова шпакловка, латекс, керамични елементи
	Подове	Dfl-s1	A1/A2	керамични елементи
Административни, битови, сервизни	Стени и тавани	D-s2	A1/A2	гипсова шпакловка, латекс, керамични елементи
	Подове	Не се нормира	A1/A2	керамични елементи
Технически, инсталационни	Стени и тавани	B-s1,d0	A1/A2	гипсова шпакловка, латекс, керамични елементи
	Подове	Dfl-s1	A1/A2	керамични елементи
Складове:	Стени и тавани	C-s1,d0 C-s1,d1 – подзем.	A1/A2	гипсова шпакловка, латекс, керамични елементи
	Подове	Dfl-s1	A1/A2	керамични елементи

Забележка: Допуска се до 10%, но не повече от 50 кв.м. от площта на стенните повърхности да имат покритие, което не отговаря на съответния клас по реакция на огън съгласно таблицата на основание забележка №1 към таблица 7, към чл.14, ал.11 от Наредба № Из-1971 .

✓ Външни облицовъчни материали

Тъй като топлоизолацията по външните стени на асансьра е от екструдирани пенополистирол (EPS) - клас по реакция на огън E, са изпълнени ивици от топлоизолация с клас по реакция на огън A1/A2 съобразно чл. 14, ал. 15, т. 3 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП:

В областта на покрива се прилага чл.14, ал.15, т.5 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП.

Съобразно чл.14, ал.19 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП - конструктивни елементи на сградата с клас по реакция на огън A1 или A2 и с минимална широчина 20

cm (балкони, козирки и др.), които прекъсват изцяло топлоизолационната система, може да изпълняват функциите на ивицата по ал. 15.

Съобразно чл.14, ал.16 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП, ивиците са изпълнени от плътно залепени продукти с лепилен разтвор с клас по реакция на огън А1 или А2 и с външно покритие с клас по реакция на огън А1 или А2. Освен с лепилен разтвор те са прикрепени допълнително с прикрепващи устройства от продукти с клас по реакция на огън А1 или А2, разположени на разстояния между центровете им не повече от 45 cm и на разстояния от краищата на съставните елементи на ивицата, както следва: до горния и долния ръб – не по-малко от 10 cm, до страничните ръбове – не повече от 15 cm, както следва:

Съобразно чл.14, ал.17 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП, се допуска прикрепващите устройства по ал. 16 да бъдат от полимерни продукти (без ограничение на класа по реакция на огън) с метален винт или пирон в случаите, когато е предвиден монтаж на капачки от топлоизолация с минимална дебелина 1,5 cm и с минимален клас по реакция на огън А2, покриващи главите на прикрепващите устройства.

Ивиците по горесцитираната ал.15 са изпълнени от плътно положени продукти с минимална плътност 100 kg/m<sup>3</sup>, а прикрепващите им устройства - от продукти с клас по реакция на огън А1 или А2.

Върху фасадната топлоизолация е положена мазилка с клас по реакция на огън А1 или А2. При дървена обшивка – същата е импрегнира до клас по реакция на огън мин. В.

Топлоизолацията върху плоския СТБ покрив е от XPS (КРО - А2), върху който е положен бетон за наклон. Площта, заета от XPS не надвишава 1000 кв.м, във връзка с което не се изисква разделянето му с ивици (КРО - А2).

Съгласно чл.14, ал.19 на Наредба № Из-1971 за СТПНОБП не се ограничава класът по реакция на огън на хидроизолация, положена върху повърхности с КРО А1 или А2 (бетон).

### 3.5.Евакуация

- Дължина на евакуационните пътища:

Дължините на евакуационните пътища са в съответствие в изискванията на чл.44 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП.

Дължината на евакуационния път - от евакуационния изход до която и да е точка на помещение с един изход не надвишава 20m.

Дължината на евакуационния път - от която и да е точка на помещение с два или повече изходи до евакуационен изход не надвишава 40 m.

Максималната дължина на евакуационния път от вратата на най-отдалеченото помещение до вход в съседна защитена зона, в съседна безопасна зона или в евакуационно стълбище не превишава 20 m - при път за евакуация в една посока и 40 m - при пътища за евакуация в две или повече посоки.

- Широчина и брой на евакуационните изходи:

Широчината на евакуационните изходи са в съответствие с изискванията на чл.41, ал.1 и ал.2 на Наредба Из-1971 за СТПНОБП.

Евакуационни изходи са със светла широчина 90 cm и по-висока, съобразно чл.41, ал.2, т.2 и 3 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП.

Изходи, които са със светла широчина по-малка от 0,90 m са допустими, предвид разпоредбите на чл.41, ал.3 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, тъй като същите са предвидени за помещения, в които броя на хората ще е под 15 човека.

- Пътища и посока на евакуация:

За обозначение на пътищата и посоката на евакуация има разработен план.

- Посока на отваряне на вратите

Съгласно чл.43, ал.1 Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, вратите на евакуационните изходи се отварят по посоката на движение при евакуация.

Помещенията, чиято посока на отваряне на вратите е обратна на посоката на евакуация, попадат в изключенията предвидени в ал.4 към чл.43 Наредба № Из-1971 за СТПНОБП (санитарно-хигиенни помещения, балкони и площадки; помещения категории Ф5В, Ф5Г, Ф5Д, класове Ф1 - Ф4, в които пребивават едновременно не повече от 15 човека; складове с площ до 200 m<sup>2</sup>), с което се разрешава отварянето им обратно на посоката за евакуация.

- Проходи и врати по пътя за евакуация

Съгласно чл.54, ал.1 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, проходите и вратите по пътя за евакуация - с минимална светла височина 2,00 метра.

Горепосочените минимални изисквания, заложи в Наредба № Из-1971 за СТПНОБП са изпълнени.

- Единични стъпала и прагове:

По пътя за евакуация не се разрешават единични стъпала съгласно чл. 54, ал. 3 на Наредба № Из-1971 за СТПНОБП. При преодоляване на наклони със стъпала се предвиждат най-малко три стъпала в група.

По пътя за евакуация не се разрешават прагове с височина, по - голяма от 0,015 m, с изключение на случаите, когато се изисква защита срещу разливане на течности извън пределите на помещенията, като праговете се обозначават по подходящ начин (със светоизлъчващи ленти и бои, осветяване и др.п.), съобразно чл. 54, ал. 4 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП.

Допуска се оформяне на рампи за преодоляване на наклони - съобразени с изискванията за достъпна среда.

- Стълбищна клетка

Евакуационното стълбище е отделено в стълбищна клетка, като са съблюдавани изискванията на чл. 47 от Наредба № Из-1971 от 29.10.2009 г. за СТПНОБП.

Съобразно чл.47, ал.4 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, вътрешните стълбища - с наклон не по-голям от 1:1,5, широчината на стъпалото е не по-малка от 0,25 m, а височината на стъпалото - не по-голяма от 0,22 m.

Съблюдаван е чл.41 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, съответно изходите към стълбищата, стълбищните рамена, междуетажните стълбищни площадки са с минимална светла широчина не по-малка от 0,9 м. Габарити са отрезни графично.

Съблюдаван е чл.41 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, съответно изходите към стълбищата, стълбищните рамена, междуетажните стълбищни площадки са с минимална светла широчина не по-малка от 0,9 м.

Евакуационното стълбище е вътрешно, във връзка с което се съблюдава чл. 50, ал. 2, т. 2 от Наредба № Из-1971 от 29.10.2009 г. за СТПНОБП и е предвиден димен люк, разположен на покрива за отдимяване при пожар, с аеродинамична площ, представляваща 5 % от застроената площ на стълбищната клетка, но не по-малка от 1,0 m<sup>2</sup>. Димният люк е с класификация по огнеустойчивост минимум В300 и с минимален клас по реакция на огън Cd0, отварящ се откъм входната зона на стълбищната клетка, работещ и при изключване на електрозахранването.

### 3.6. Генерална планировка на строежа.

През строежа или в близост, няма данни за наличие подземни или надземни инженерни проводни, до които е необходимо да се спазват отстояния съгласно изискванията на Наредба № Из-1971 за СТПНОБП.

Достъп - от съществуващи пътища обслужващи комплекса (в изпълнение на чл.27, ал.2, 4 и ал.5 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП – сключени с широчина мин. 3,5 м, външен габаритен радиуси при завой мин. 10,5 м).

4. Активни мерки за пожарна безопасност:

4.1 Пожарогасителна и пожароизвестителна система.

Не се изисква осигуряване на системи за пожарогасене съгласно Приложение 1 към чл.3, ал.1 от Наредба №Из-1971 за СТПНОБП (т.2.5).

Не са налични условия за „високостелажно“ складиране.

Изпълнена е пожароизвестителна система - обхващаща цялата сграда, без мокрите помещения. Монтирана е адресируема централа с един брой силов контур и необходимия брой сигнални контури. Централата е разположена в помещение „ГРТ“ на кота -3,60, на височина 1,5 м от готов под. На рецепцията на хотела (помещение с постоянно присъствие) е монтиран изнесен пожароизвестителен панел (повторител).

4.2 Димо-топлоотвеждащи инсталации.

Съобразно чл. 50, ал. 2, т. 2 от Наредба № Из-1971 от 29.10.2009 г. за СТПНОБП е изпълнен **димен люк**, разположен на покрива за отдимвяване при пожар, с аеродинамична площ, представляваща 5 % от застроената площ на стълбищната клетка, но не по-малка от 1,0 m<sup>2</sup>, с огнеустойчивост минимум В300 и с минимален клас по реакция на огън Cd0, отварящ се откъм входната зона на стълбищната клетка, работещ и при изключване на електрозахранването.

Съобразно чл. 75 от Наредба № Из-1971 от 29.10.2009 г. за СТПНОБП за подземните складови помещения с площ над 5 m<sup>2</sup> е предвидена принудителна смукателна вентилация с кратност на въздухообмена не по-малко от 3 h<sup>-1</sup>.

Не се изисква изпълнение на вентилационна система за отвеждане на дима и топлината (ВСОДТ), предвид площите и плътността на топлинното натоварване, отчитайки заложеното в Приложение № 9 към чл. 122, ал. 3 и Таблица 14 към чл. 113, ал. 5 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП.

Не са налични помещения, зони или съоръжения, в които при нормална експлоатация или авария се създава взривоопасна концентрация на газове, пари или прахове и съгласно чл.66 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП не се изисква изпълнение на вентилация за предотвратяване на пожар и/или аварийна вентилация, тъй като не са налице условията по чл. 84 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП . Не са налични зони и помещения от категории по пожарна опасност **Ф5А** и **Ф5Б**.

Не са налице данни за наличие на материали, оборудване или технологични процеси, можещи да образуват експлозивна атмосфера (в обем по-голям от 5% от свободния обем на помещението).

Предвид разпоредбите на чл.127 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, комините - от строителни продукти с клас по реакция на огън най-малко А2, с огнеустойчивост G 100, съгласно БДС EN 13501-2 "Класификация на строителни продукти и елементи по отношение на реакцията им на огън. Част 2: Класификация въз основа на резултати от изпитвания на устойчивост на огън с изключение на вентилационни инсталации". Фугите - измазани по цялата дължина на комина. Отворите за почистване на комините - на разстояние най-малко 0,45 m от конструкции, изпълнени от строителни продукти с класове по реакция на огън D - F. Отворите - плътно затворени с капаци от продукти с

клас по реакция на огън А1, предвид разпоредбите на чл. 132 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП. Допускат се и метални комини, които не отговарят на изискванията по чл. 127, ал. 1, като се изпълняват на разстояние най-малко 1,5 пъти диаметъра на комина, но не по-малко от 0,3 m от елементите на сградата, изпълнени от строителни продукти с клас по реакция на огън В - F.

Разстоянието между конструкции изпълнени от строителни продукти с класове по реакция на огън D - F, и телата на комините – е изпълнено най-малко 0,1 m., в изпълнение на чл. 133, ал. 1 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП. Отворите около комини в междуетажни, в т.ч. тавански подови конструкции, изпълнени от строителни продукти с класове по реакция на огън В - F, са запълнени със строителни продукти с клас по реакция на огън А1 и с дебелина най-малко 0,1 m.

Въздуховодната мрежа, съобразно чл. 99, ал. 1 от Наредба №Из-1971 за СТПНОБП, от продукти с КРО - мин. А2 или съобразно изключенията предвидени в чл. 99, ал. 2 и 3. Теплоизолацията (вкл. повърхностния й слой) - от продукти с КРО мин. А2.

Съобразно чл. 99, ал. 6 от Наредба №Из-1971 за СТПНОБП пожарозащитни прегради и прегради на пожарни сектори може да бъдат пресичани от въздухопроводи, при условие че в местата на пресичане са предвидени пожарни клапи с огнеустойчивост, съответстваща на нормативната огнеустойчивост на пресичаната преграда (но мин. EI60), и изолацията на въздухопроводите е изпълнена от продукти с клас по реакция на огън не по-нисък от А2. При транзитно преминаване на въздухопроводи през пожарни сектори или помещения и етажи, разделени с пожарозащитни прегради (с изключение на брандмауерите), се допуска да не се предвиждат пожарни клапи в местата на пресичане на преградите, ако въздухопроводите са с огнеустойчивост, съответстваща на нормативната огнеустойчивост на пресичаните прегради.

Всички отвори през които преминават инсталациите са уплътнени с материал клас по реакция на огън А2.

Изпълнена е климатична инсталация тип – мулти сплит системи (едно външно тяло свързано с две вътрешни тела.

Отоплението на санитарните възли и коридорите е посредством ел. конвектори, монтирани на стената.

Изпълнена е механична смукателна вентилация на всички WC и бани с помощта на смукателни осови вентилатори с възвратна клапа. Изсмуканият въздух се изхвърля над покрива на сградата.

Система за управление на димния люк:

- За захранване на димния люк в стълбищната клетка е монтирана централа със собствена акумулаторна батерия.

- Управлението на димния люк, в случай на пожар, става автоматично по сигнал на пожароизвестителната централа.

- Предвидено е вкл. ръчно управление от бутон.

- Връзката от централата до съответния димен люк се осъществява с кабел NHXN-FE 180/E90 3x2.5mm<sup>2</sup>, а от централа до бутона за аварийно отваряне на люка – с кабел J-Y(St)Y 4x2x0.8mm.

4.3 Електрически инсталации и уредби

Съобразно чл.240, ал.1 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, разпределителните електрически табла в строежит класове на функционална пожарна опасност Ф1-1, Ф1.2, Ф2, Ф3, Ф4 и Ф5 с номинален ток на входа на таблото над 250 А и в строежи от класове



Ф1.3 и Ф1.4 с номинален ток на входа на таблото над 500 А са в самостоятелни помещения със стени с минимална огнеустойчивост REI (EI) 120.

Съобразно чл.246, ал. 1 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, корпусите на разпределителните електрически табла в строежи от клас на функционална пожарна опасност Ф1.2 са изпълнени от продукти с клас по реакция на огън не по-нисък от А1/А2.

Във всички помещения, съединителните и разклонителни кутии са от продукти с клас по реакция на огън не по-нисък от В, а комутационни апарати (ключове, превключватели и щепселни съединения), разклонителни кутии, фасунги, осветители и др. са върху и в конструкции и поставки, изпълнени от продукти с клас по реакция на огън не по-нисък от А2. Същите може да се предвиждат върху и в конструкции и поставки, изпълнени от продукти с класове по реакция на огън В, С, D, Е и F, при условие че под и/или около тях се поставят подложки от продукти с клас по реакция на огън не по-нисък от А2 и с дебелина най-малко 3 mm.

При полагането на електрически захранващи линии през или върху строителни продукти с топлоизолационни и/или звукоизолационни свойства и с класове по реакция на огън В, С, D, Е и F се изпълняват в тръби с клас по реакция на огън не по-нисък от А2.

Захранването на консуматорите с непрекъснат режим на работа е от самостоятелни токови кръгове.

В сервизните помещения осветлението е изпълнено с влагозащитени осветителни тела. Осветителните тела, които са външно монтирани (по фасадата на строежа), също са влагозащитени.

Хотелските площи се отнасят към първа група „Нормална пожарна опасност“.

Техническите и складовите помещения се отнасят към Втора група – Повишена пожарна опасност клас П-Па, по отношение които:

- Степента на защита на електрическите машини и съоръжения в зависимост от класа на пожароопасното място са в съответствие с изискванията на Таблица 23 към чл. 253, ал.1.

- Степента на защита на елементите на електрическите уредби и инсталации в зависимост от класа на пожароопасното място са в съответствие с изискванията на Таблица 24 към чл. 256.

- Степента на защита на осветителните тела са в съответствие с изискванията на Таблица 25 към чл. 256.

Съобразно чл. 261 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, в места от втора група "Повишена пожарна опасност" осветителите са с посочената в табл. 25 IP защита, а корпусите им - от продукти с клас по реакция на огън не по-нисък от А2.

Съобразно чл.260 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, осветителите са защитени със защитен разсейвател (без отвори надолу), като разстоянието от осветителите до горими материали е, както следва: в хоризонтално направление - най-малко 0,15 m, и във вертикално направление - най-малко 0,35 m.

Съобразно чл.264 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, в пожароопасни се разрешава използването на медни и алуминиеви шинопроводи, при условие че: 1. неразглобяемите връзки са изпълнени чрез заваряване или запресоване; 2. винтовете съединения в местата на присъединяване на шините към апаратите са осигурени срещу саморазвиване.

Съобразно чл.254, ал.1 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, електрическите машини с нормално искрящи части (електродвигатели с контактни пръстени, колектори и др.) се предвиждат на разстояние най-малко 1 m от мястото, където се складира горими



вещества, материали и течности, или се отделят с прегради, изпълнени от продукти с класове по реакция на огън А1, А2 и В (екрани).

Съобразно чл.265 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП, елементите за въвеждане на кабели или проводници в елементи на електрическите уредби са изпълнени със защита в съответствие с изискванията за изпълнение на машините или апаратите и в зависимост от класа на местата по пожарна опасност.

Съобразно чл.55 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП е изпълнено аварийно евакуационно осветление.

Означенията за евакуационен изход по протежение на целия евакуационен път се осветяват. Съблюдава се и Наредба № РД-07/8 от 2008 г. за минималните изисквания за знаци и сигнали за безопасност и/или здраве при работа, вкл. БДС EN 1838 „Приложно осветление. Аварийно и евакуационно осветление“.

Осветителните тела на аварийното евакуационно осветление са разположени съобразно чл. 55, ал. 5 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП: над всеки евакуационен изход за повече от 50 човека; за евакуационни стълбища във и извън обема на сградата така, че да се осигурява осветяването им; в близост до площадките между етажите и междинните нива; при всяка промяна в посоката на евакуационния път; при промяна на котата на евакуационния път в проходи и коридори (стъпала); във всяка пресечна точка на коридорите; извън и в близост до крайния евакуационен изход; в близост до местата за разполагане на уредите за пожарогасене.

Осветеността на евакуационния път по осовата линия на пода е най-малко 1 Lx.

Захранването на аварийното работно и на аварийното евакуационно осветление и на светещите знаци се осигурява от два независими източника с автоматично превключване.

Минималната продължителност на работа на аварийното работно и на аварийното евакуационно осветление е един час. Аварийното евакуационно осветление се проектира така, че за 5 s да бъде осигурена половината от изискваната осветеност, а за не повече от 60 s - пълната осветеност.

За захранването на консуматорите в сградата е монтирано 1бр. главно разпределително табло (ГРТ).

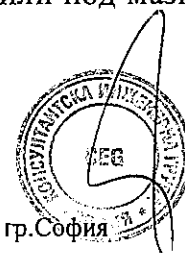
Системата на електрозахранване на сградата е по схема TN-C-S, с обединени функции на защитните и неутралните проводници на входа на таблото и разделени функции на защитните и неутралните проводници на изхода от таблото. В ГРТ са монтирани отделни нулева и защитна медни шини.

На входа на таблото е монтиран токоограничаващ автоматичен прекъсвач, което позволява да се намали изключвателния ток на к.с. на автоматичните прекъсвачи монтирани след него, както и тези в разпределителните табла за консуматорите.

Таблото е за стоящ монтаж, за едностранно обслужване със степен на защита не по-малка от IP33. Таблото е разположено в помещение „ГРТ“ на кота -3,60. От главното разпределително табло на сградата, по радиална схема, се захранват етажните разпределителните табла и таблото за асансьора.

Контактната мрежа е изпълнена с контакти тип “Шуко” с едно и повече гнезда, които са заземени със защитния проводник.

Кабелите са положени скрито при стените от гипсокартон и/или под мазилка в трудногорими гофрирани тръби и по кабелна скара.



Отворите за преминаване на кабелите и кабелните скари през стени и подове от едно помещение в друго, са уплътнени след полагането на кабелите с противопожарен материал, който предпазва от преминаване на дим и огън.

#### 4.4. Водоснабдяване за пожарогасене.

Съгласно чл.162 от "Наредба NoИз-1971" водно количество за външно пожарогасене се осигурява от съществуващи улични пожарни хидранти.

Съгласно чл.173, ал. 1 - Таблица 16 от "Наредба NoИз-1971" е определено необходимото водно количество за външно пожарогасене. Сградата е с обем <20 000 м<sup>3</sup>. Необходимо водното количество за външно пожарогасене - 15,0 л/с.

Свободният напор - в изпълнение на чл. 166 на Наредба № Из-1971 за СТПНОБП.

Оразмерителното водно количество за външно пожарогасене от 15,0 л/с се осигурява от улични пожарни хидранти ПХ 70/80.

Съгласно чл.193, ал.1, т.8 от Наредба № Из-1971 за СТПНОБП се изисква осигуряване на вътрешно пожарогасене.

Необходимото водно количество за вътрешно пожарогасене се определя от чл. 199, таблица 19 – мин. 1 бр. едновременно действащ ПК с разход на вода 2 л/с.

Съобразно чл.201, ал.1 от Наредба Из-1971 за СТПНОБП - производителността на струйниците, радиусът на действие на плътната част на струята и необходимото налягане в пожарни кранове с гъвкави и полутвърди шлангове е определено в съответствие:

- БДС EN 671-2 "Стационарни противопожарни инсталации. Инсталации с маркуч. Част 2: Инсталации с плосък маркуч (шланг)." се предвиждат за водопроводи с диаметър най-малко 2 цола със съединител щорц.

- БДС EN 671-1 "Стационарни противопожарни системи. Системи с маркучи. Част 1: Макари с полутвърд маркуч."

Противопожарната сградна инсталация е изпълнена с тръби с клас по реакция на огън А1 (метални тръби) с диаметър 2 цола със съединител тип „щорц“, оцветена в червен цвят (RAL 3000).

Отворите, през които преминават тръбопроводите са уплътнени без да се намалява нормативната огнеустойчивост на пресичаната преграда.

#### **Част Инженерна геология**

От проведеното инженерно-геоложко проучване в района на обект: „Бутик хотел в УПИ ХХХ1-35.83", м. „Света Марина", ар.Созопол, област Бургас", се установи, че теренът в дълбочина е изграден от:

Пласт 1 - Насип. Представен е от трошен чакъл премесен с глинести материали и е резултат от планировъчни работи, свързани със съседните обекти. Разпространен е единствено в източната заравнена част от терена. Мощността му е малка - до 0,40 т. Пластът не е годен за фундиране и следва да се отстрани.

Пласт 2 - Глина, тъмнокафява - почвен слой. Възраст - кватернер. Дебелината му се изменя от 0,30м. (при Динамична пенетрация 3) до 1,00 т. (при Динамична пенетрация 13 -архивна). Този пласт има слаби физико механични показатели и предвид на това не се разглежда като носеща основа. При изкопните работи следва да бъде иззет и отстранен от терена.

- Категория: тежки земни почви;



- Категория на разработваемост - II;
- Почва от група В,б) (чл.13 НППФ-96г.);
- Почва от група D (табл.1 от Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г.).

Пласт 3 - Прахова глина, кафява до светлокафява. Възраст - кватернер. В горните 1,00 до 2,00 м глината е по-светла. Заляга неравномерно. Дебелина на Пласт 3 варира от 2,10 т. (при Динамична пенетрация 5) до 5,20 т. (при Динамична пенетрация 3).

- Категория: тежки земни почви;
- Категория на разработваемост -III;
- Почва от група Б,б) (чл.13 НППФ-96г.);
- Почва от група D (табл.1 от Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г.).

Зърнометричен състав за Пласт 3 - по архивни материали:

- Наименование по БДС 676-85- глина, прахова;
- Показател на консистенция  $I_c = 0,88$  - от средно до твърдопластична;
- Степен на водонасищане  $S_r = 95,0\%$  - много влажна;

Якостно-деформационни свойства за Пласт 3:

- Изчислителна/нормативна кохезия  $c = 12/25$  кРа.
- Изчислителен/нормативен ъгъл на вътрешно триене :  $\varphi = 17/20^\circ$ ;
- Деформационни модули:  $E_0/M = 13/6$  МРа;
- Изчислително натоварване:  $R_0 = 0,20$  МРа.

Пласт 4 - Силно променени и заглинени вулкански скали - трахиандезити. Възраст - кватернер. Представлява най-горната част на изветрителната кора - зона на „дребнокъсово разломяване" (заглинен грус), силно променени вследствие физичното и химично изветряне, като в дълбочина се увеличава съдържанието на едри късове изветряла скала. Мощността му е неравномерна, варира от 0,00 т. (при Динамична пенетрация 1) до 1,20 т. (при Динамична пенетрация 1).

- Категория: слабо скални почви;
- Категория на разработваемост - V-VI;
- Почва от група А (чл.13НППФ-96г.);
- Почва от група В (табл.1 от Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г.).

Зърнометричен състав за Пласт 4-по архивни материали:

- Наименование по БДС 676-85- глина, прахова до чакълеста;
- Показател на консистенция  $I_c = 0,88$  - твърдопластична;
- Степен на водонасищане  $S_r = 95,0\%$  - много влажна;

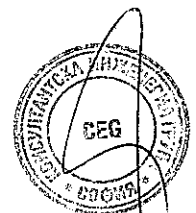
Якостно-деформационни свойства за Пласт 4:

- Изчислителна/нормативна кохезия  $c = 15/30$  кРа.
- Изчислителен/нормативен ъгъл на вътрешно триене :  $\varphi = 18/21^\circ$ ;
- Деформационни модули:  $E_0/M = 17/7,5$  МРа;

Предвид, неравномерната мощност, и факта, че в тази зона вулканските скали са силно променени, изветрели и заглинени, се препоръчва при фундиране Пласт 4 да не се разглежда като носеща земна основа.

Пласт 5 - Силно напукани вулкански скали - трахиандезити. Възраст К2. Горна му граница от кота терен варира от 3,00 т. при (Динамична пенетрация 5) до 5,50 т. (Динамична пенетрация 3). На изток тя заляга и по-дълбоко. Дебелината на пласта не е премината.

- Категория: скални почви;
- Категория на разработваемост - VII - VIII;
- Почва от група А (чл.13 НППФ-96г);



- Почва от група А (табл.1 от Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г.);
- Обемна плътност (по архивни материали)  $\rho_n = 2,20 \text{ g/cm}^3$ ;
- Изчислително натоварване на Пласт 5 -  $R_0 = 0,80 \text{ МПа}$ .

Хидрогеоложки условия.

По време на проучването, не е констатирана поява на подземни води и не се очаква усложнения при фундирането вследствие наличие на постоянни такива. Следва обаче да се очаква, поява на временни повърхностни скатни води, след период от интензивни валежи.

Предвид това, при изграждане на сутерени и подземни части, се препоръчва да се проектира и изгради дренаж около тях, заустен към съществуваща дъждовна канализация, който да обира повърхностните скатни води, да се предвиди хидроизолация и водоплътни настилки около сградата.

**Няма настъпили промени спрямо одобрените технически проекти в процеса на строителството.**

Така изпълнен, строежът може да понесе натоварванията съгласно действащата нормативна уредба. Констатацията е направена и въз основа на съставения акт обр.14.

1.1. Строежът е изпълнен съгласно изискванията на Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и на нормативните уредби на издадените строителни книжа и други документи както следва :

1.1.1. **Документ за собственост:** Нотариален акт №49, том II, рег.№2250, дело №209 от 28.05.20г. за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.35.83 по КККР на гр.Созопол, с площ 3321 кв.м.

1.1.2. **Скица №48/17.06.20г. с виза за проектиране от 22.06.20г.,** издадена от гл.архитект на общ.Созопол.

1.1.3. **Скица на поземлен имот №15-508928-16.06.20г.,** издадена от АГКК-СГКК гр.Бургас.

1.1.4. **Изходни данни и условия за присъединяване към водоснабдителните и/или канализационните системи №ТД-1596-1/16.07.20г. с ВиК“ЕАД гр.Бургас.**

1.1.5. **Писмо изх.№ТД-1596-2/17.08.20г. от ВиК“ЕАД гр.Бургас** относно съгласуване на технически проект.

1.1.6. **Становище №4422682/15.07.20г. от „Електроразпределение Юг“ ЕАД гр.Пловдив** за условията и начина за присъединяване обекти на клиенти на електрическа енергия към електроразпределителната мрежа.

1.1.7. **Писмо №4422682/23.09.20г. от „Електроразпределение Юг“ ЕАД гр.Пловдив** относно съгласуване на технически проект.

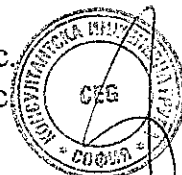
1.1.8. **Становище рег.№7140-пс-189/24.09.20г. от РСПБЗН-Бургас** за съответствие на инвестиционен проект с правилата и нормите за пожарна безопасност.

1.1.9. **Становище рег.№7140-пс-156/12.08.20г. от РСПБЗН-Бургас** за съответствие на инвестиционен проект с правилата и нормите за пожарна безопасност.

1.1.10. **Решение №БС-58-ПР/06.10.2011г. от РИОСВ-Бургас.** за преценяване на вероятносната степен на отрицателно въздействие.

1.1.11. **Становище изх.№ПД-3204(7)/19.05.17г. от РИОСВ-Бургас.**

1.1.12. **Становище изх.№ПД-1984(1)/25.09.20г. от РИОСВ-Бургас.**



1.1.13. **Одобрени проекти на 14.10.20г.** от гл. архитект на общ.Созопол.

1.1.14. **Разрешение за строеж №112/14.10.20г.,** издадено от гл. архитект на общ.Созопол.

1.1.15. **Протокол от 02.11.20г.** за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво с констатации от извършените проверки при достигане на контролираните проектни нива на строежа.

1.1.16. **Акт обр.3/26.11.20г.** за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробният устройствен план е приложен по отношение на застрояването.

1.1.17. **Заповедна книга на строежа №76/02.11.20г.**

1.1.18. **Констативен акт обр.15/12.05.21г.** за установяване годността за приемане на строежа.

1.1.19. **Договор от 12.08.20г. за учредяване на право на преминаване и право на прокарване на отклонение.**

1.1.20. **Договор №4422682/17.11.20г.** за присъединяване към електроразпределителната мрежа на "Електроразпределение Юг"ЕАД гр.Пловдив.

1.1.21. **Технически паспорт.**

1.2. В процеса на строителството **не са настъпили съществени отклонения** по смисъла на *чл.154, ал.2 ЗУТ* спрямо одобрените проекти.

1.3. По време на строителството са взети необходимите мерки за запазване от повреди околното пространство. След приключване на довършителните работи всички тротоари, бордюри, настилки, зелени площи са в добро състояние.

2. **Неизвършени и недовършени видове СМР** съгласно одобрените проекти **НЯМА.**

3. Изпълнението на носещата конструкция, вложените материали и изделия, монтираните инсталации и съоръжения са в съответствие със съответните техническите норми, което личи от представените документи:

### Част СК

3.1.1. **Акт обр.5/03.11.20** за уточняване и съгласуване на строителния терен с одобрения инвестиционен проект и даване на основен репер на строежа.

3.1.2. **Акт обр.10/03.11.20г.** за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството поради смяна на строителя.

3.1.3. **Акт обр.11/03.11.20г.** за установяване състоянието на строежа и СМР при продължаване строителството за всички спрени строежи по общия ред и предвидените в чл.7, ал.3, т.10 други случаи.

3.1.4. **Акт обр.6/07.11.20г.** за установяване категорията на почвата и действителните коти за извършени изкопни работи.



**3.1.5.** Акт обр.12/07.11.20г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – подложен бетон клас С10/12.

**3.1.6.** Акт обр.12/08.11.20г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – битумна хидроизолация два пласта.

**3.1.7.** Акт обр.12/11.11.20г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – битумна хидроизолация два пласта.

**3.1.8.** Акт обр.12/11.11.20г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – защитен бетон С10/12.

**3.1.9.** Акт обр.7/16.11.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -5,30 м до ниво -4,80 м – кофраж и армировка ст.б. дъно асансьорна шахта.

**3.1.10.** Акт обр.7/17.11.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -4,80 м до ниво -4,30 м – кофраж и армировка ст.б. фундаментна плоча.

**3.1.11.** Акт обр.7/19.11.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -4,30 м до ниво -0,10 м – кофраж и армировка ст.б. стени, шайби и колони.

**3.1.12.** Акт обр.7/20.11.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -4,30 м до ниво -0,10 м – кофраж и армировка ст.б. стени, шайби и колони.

**3.1.13.** Акт обр.7/23.11.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -4,30 м до ниво -0,10 м – кофраж и армировка ст.б. стени, шайби и колони.

**3.1.14.** Акт обр.7/03.12.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -4,30 м до ниво -0,10 м – кофраж и армировка ст.б. плоча на кота -0,10 и стълбище.

**3.1.15.** Акт обр.7/04.12.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -0,10 м до ниво +3,10 м – кофраж и армировка ст.б. шайби и колони.

**3.1.16.** Акт обр.12/15.12.20г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – битумна хидроизолация по вертикални елементи до -0,10.

**3.1.17.** Акт обр.7/16.12.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -0,10 м до ниво +3,10 м – кофраж и армировка ст.б. плоча на кота +3,10 и стълбище.

**3.1.18.** Акт обр.7/17.12.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво +3,10 м до ниво +6,30 м – кофраж и армировка ст.б. шайби и колони.

**3.1.19.** Акт обр.7/30.12.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво +3,10 м до ниво +6,30 м – кофраж и армировка ст.б. плоча на кота +6,30 и стълбище.



3.1.20. Акт обр.7/04.01.21г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво +6,30 м до ниво +9,50 м – кофраж и армировка ст.б. шайби и колони.

3.1.21. Акт обр.7/19.01.21г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво +6,30 м до ниво +9,50 м – кофраж и армировка ст.б. плоча на кота +9,50 и стълбище.

3.1.22. Акт обр.7/21.01.21г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво +9,50 м до ниво +12,70 м – кофраж и армировка ст.б. шайби и колони.

3.1.23. Акт обр.7/04.02.20г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво +9,50 м до ниво +12,70 м – кофраж и армировка ст.б. плоча на кота +12,70.

3.1.24. Акт обр.12/18.03.21г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – подложен бетон клас С10/15 по подпорна стена успоредна на ос 1.

3.1.25. Акт обр.7/19.03.21г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -2,80 м до ниво -2,40 м – кофраж и армировка ст.б. фундамент подпорна стена успоредна на ос 1.

3.1.26. Акт обр.7/22.03.21г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -2,40 м до ниво +1,30 м – кофраж и армировка ст.б. подпорна стена успоредна на ос 1.

3.1.27. Акт обр.12/22.03.21г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – подложен бетон клас С8/10 по подпорна стена успоредна на ос 11.

3.1.28. Акт обр.7/25.03.21г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -4,30 м до ниво -3,80 м – кофраж и армировка ст.б. фундамент подпорна стена успоредна на ос 11.

3.1.29. Акт обр.7/29.03.21г. за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция от ниво -3,80 м до ниво -0,75 м – кофраж и армировка ст.б. подпорна стена успоредна на ос 11.

3.1.30. Акт обр.14/01.03.21г. за приемане на конструкцията.

3.1.31. Акт обр.14/29.04.21г. за приемане на конструкцията – подпорни стени.

3.1.32. Дневник на бетоновите работи.

3.1.33. Декларации за съответствие на вложените материали с основните изисквания към строежите по част СК:

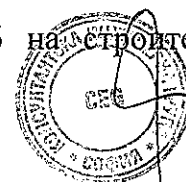
– Декларация №ХБ-Б-6-8-19/26.11.20г. за характеристиките на строителен продукт Обикновен бетон с рецептурен състав ХБ-Б-6 – 415,00 м<sup>3</sup>, издадена от „Хидробетон“ООД;

– Декларация №ХБ-Б-6-8-19/11.01.20г. за характеристиките на строителен продукт Обикновен бетон с рецептурен състав ХБ-Б-6 – 139,70 м<sup>3</sup>, издадена от „Хидробетон“ООД;

– Декларация №ХБ-Б-6-8-19/11.01.20г. за характеристиките на строителен продукт Обикновен бетон с рецептурен състав ХБ-Б-6 – 718,80 м<sup>3</sup>, издадена от „Хидробетон“ООД;

– Декларация №ХБ-Б-1-8-19/27.02.21г. за характеристиките на строителен продукт Обикновен бетон с рецептурен състав ХБ-Б-1 – 132,00 м<sup>3</sup>, издадена от „Хидробетон“ООД;

- Сертификат за качество №41/28/02.14г. за продукт ПЕ фолио, издадена от ВЕЛЕ ПЛАСТ ООД;
- Декларация за експлоатационни показатели №DoP 14CPR08072016 на строителен продукт GIAS XPS 300 екструдирен полистирен, издадена от СК БРИОТЕРМЕКСПИЕС СРЛ;
- Декларация за съответствие за продукт Penebar Primer, издадена от Баджо Инпекс ООД;
- Декларация за съответствие за продукт Penebar SW 4S тип А, издадена от Баджо Инпекс ООД;
- Декларация за експлоатационни показатели №20281C107W4110/ 01.01.20г. на строителен продукт LD глинен блок за зидария, издадена от Винербергер ЕООД;
- Декларация за експлоатационни показатели №16035A013W4110/ 2016-02-05 на строителен продукт Porotherm 12 N+F, издадена от Винербергер ЕООД;
- Декларация за експлоатационни показатели №15163C042W4110/ 2015-07-03 на строителен продукт Porotherm 25 N+F, издадена от Винербергер ЕООД;
- Декларация за експлоатационни показатели №20284B107W4110/ 01.01.2020 на строителен продукт Porotherm 25 Light Plus, издадена от Винербергер ЕООД;
- Декларация за експлоатационни показатели №2113/14.02.2014 на строителен продукт обикновен разтвор за зидане ROFIX950, издадена от Рьофикс АД;
- Декларация за експлоатационни показатели №004-CPR/2016 от 24.08.2016г. на строителен продукт Подпокривна изолационна мембрана STROTEX V, издадена от FOLIAREX Sp. Z o. o.;
- Декларация за експлоатационни показатели №141-WS1-DoP-14-w1/ 26.06.20 на строителен продукт Термична изолация в строителството, издадена от Сен-Гобен България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 19.04.21г. за продукт Горен автомат за самозатваряне TS92, издадена от Дормакаба България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 19.04.21г. за продукт Падащ праг Planet, издадена от Дормакаба България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 19.04.21г. за продукт Стъклени витрини с касов профил Flirr, издадена от Дормакаба България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 19.04.21г. за продукт Врати с касов профил Flirr TZ 55, издадена от Дормакаба България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 19.04.21г. за продукт Обков студио Рондо издадена от Дормакаба България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 20.04.21г. за продукт Еднокрила пожароустойчива врата EI30 тип H-FLACHS на фирма ИНТЕКС ЕООД;
- Декларация за съответствие от 20.04.21г. за продукт Еднокрила пожароустойчива врата EI60 тип RF T-60A на фирма ИНТЕКС ЕООД;
- Декларация за съответствие от 20.04.21г. за продукт Вътрешни врати на фирма ИНТЕКС ЕООД;
- Декларация за характеристиките №STS 042/26.07.16 на строителен продукт Гринд, издадена от General Membrane SPA;



– Декларация за експлоатационни показатели №DoP GM 304/12.04.2019, rev.2 на строителен продукт Битумна пароизолация за покриви, издадена от SG GENERAL MEMBRANE SA;

– Декларация за експлоатационни показатели №DoP GM 178/04.02.2019, rev.2 на строителен продукт Битумна хидроизолация за покриви, издадена от SG GENERAL MEMBRANE SA;

– Декларация за експлоатационни показатели №DoP GM 97/04.02.2019, rev.2 на строителен продукт Битумна хидроизолация за покриви, издадена от SG GENERAL MEMBRANE SA;

– Декларация за експлоатационни показатели №DoP GM 98/04.02.2019, rev.2 на строителен продукт Битумна хидроизолация за покриви, издадена от SG GENERAL MEMBRANE SA;

– Декларация за експлоатационни показатели №DoP GM 201/11.06.2019, rev.5 на строителен продукт Битумна хидроизолация за покриви, издадена от SG GENERAL MEMBRANE SA;

– Декларация за съответствие от 08.02.14г. за продукт WPC декинг, сайдинг и прилежащите към тях профили, издадена от ИНПЛАСТ ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №FM08-00.02.-CPR-01/01.07.2013 на строителен продукт Студенообработени заварени конструкционни кухи профили от нелегирана конструкционна стомана, издадена от Мегапрофил ИГ ООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №1343\_CPR-M500-11-07.14/2019-11-27 на строителен продукт Впръскваща система за използване в бетон HIT-HY 200A, издадена от Hilti Corporation;

– Декларация за експлоатационни показатели №746/11.12.20г. на строителен продукт Добавъчен материал за производство на бетони и асфалт, произведен на кариера „Гърлата“, издадена от Инертни материали Ямбол АД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0102\_Knauf SUPER MAGNUM-PLUS CW-профил 75/50/0.6 поцинкован\_ 2015-04-23 на строителен продукт Метален профил за конструкции в сухото строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0102\_Knauf SUPER MAGNUM-PLUS CW-профил 50/50/0.6 поцинкован\_ 2015-04-23 на строителен продукт Метален профил за конструкции в сухото строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0102\_Knauf SUPER MAGNUM-PLUS CW-профил 100/50/0.6 поцинкован\_ 2015-04-23 на строителен продукт Метален профил за конструкции в сухото строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0102\_Knauf SUPER MAGNUM-PLUS UW-профил 100/40/0.6 поцинкован\_ 2015-04-23 на строителен продукт Метален профил за конструкции в сухото строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0102\_Knauf SUPER MAGNUM-PLUS UW-профил 50/40/0.6 поцинкован\_ 2015-04-23 на строителен продукт Метален профил за конструкции в сухото строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;



– Декларация за експлоатационни показатели №АРОВ 2013-002 на строителен продукт UA profil 75 метални рамкови компоненти за системи с гипскартон, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0102\_Knauf UD-профил 28/27/0.6\_ 2019-01-24 на строителен продукт Метален профил за конструкции в сухото строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0500\_CD-Profil\_60/27/0,6\_R\_Korrosivtatskategorie\_C3-2013-06-28 на строителен продукт Рихтер систем CD профил предназначен за влажни помещения, издадена от Richter System GmbH;

– Декларация за експлоатационни показатели №002 Flexkleber 2013-06-10 на строителен продукт Knauf флекс лепило, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0093 MP\_75\_SL\_2014-01-23 на строителен продукт Мазика за стени и тавани за вътрешни приложение, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №1001\_Knauf Plus\_035\_2018\_08\_15 на строителен продукт Топлоизолация на сгради издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №Knauf\_EPS 100\_2019\_01\_23 на строителен продукт Кнауф EPS 100, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0070\_Papier\_Fugendeckstreifen\_2013-06-24 на строителен продукт Хартиена фугопокривна лента, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0189\_Fugenfuller\_impragnier\_2016-10-03 на строителен продукт Фугиране ие шпакловане на гипсови плоскости, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0010\_Finitura\_2014-07-01 на строителен продукт Finitura 2A-Фугиране на гипскартон, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0010\_FillFinish\_L\_2014-07-01 на строителен продукт Fill & Finish Lighte Fill & Finish Lighte 3A-Фугиране на гипскартон, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0010\_Safeboard-Spachtel\_2012-11-28 на строителен продукт Шпакловка, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0010\_Фугопокривна лента\_Kurt\_2015-05-28 на строителен продукт Фугопокривна лента, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0022\_Abdichtungsbahn\_2-13-06-27 на строителен продукт Уплътнителна и разделяща мембрана, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №1 DOP-R117A101-01/30.06.13г. на строителен продукт За подсилване на циментови мазилки, издадена от Сент-Гобен Адфорс;



– Декларация за експлоатационни показатели от 29.04.2015г. на строителен продукт Knauf VidiFire A1 Гипсофазерни плоскости в системи сухо строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели от 14.05.2015г. на строителен продукт Knauf Vidifloor Гипсофазерни плоскости в системи сухо строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели от 02.10.2015г. на строителен продукт Knauf Vidifloor SOLO Гипсофазерни плоскости в системи сухо строителство, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №0102\_Cleaneo\_Akustik\_Linear\_12/25R\_2016\_03\_22 на строителен продукт Гипсокартонени продукти след допълнителна преработка за изграждане на тавани и стени, издадена от Кнауф България ЕООД;

– Декларация за експлоатационни показатели №352/09.04.2021г. на строителен продукт Прозорец/или врата, изработена от алуминиеви профили SCHUCO AW CT 72, издадена от Алумина Елит 2003 ЕООД;

– Декларация за съответствие от 19.04.21г. за продукт Автоматична врата FST ES 200 – 2D, издадена от Дормакаба България ЕООД;

– Декларация за съответствие от 04.02.19г. за продукт Алуминиеви композитни панели, издадена от Алубонф Алюминюм Композит Панел Сан. Тидж. А.Ш;

– Декларация за експлоатационни характеристики за продукт Aresbond U.S.A Външна и вътрешна архитектурна облицовка, окачени тавани, издадена от Alubond Aluminium Kompozit panel SAN.TIC. A.S.;

– Декларация от 20.04.21г. за продукт Парапети, издадена от Истра лукс ЕООДл

– Европейско техническо одобрение ETO-11/0072 за продукт Анкер със свързващо вещество с анкерен прът с размери M10, M12 и M16 за влагане в ненапукан бетон, издадено на ЛОГОС ЛЕКС СЪРВИСИЗ ООД;

– Декларация за съответствие №004CPR-PR/11-4-2013 за продукт керамични плочки, издадена от Argenta Ceramica S.L.;

### Електрически инсталации

**3.3.1. Акт обр.12** за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта от 01.03.21г. до 05.05.21г. – 17 бр.

**3.3.2. Акт от 05.05.21г.** за проведена единична проба при експлоатационни условия на слаботокови инсталации - 4 бр.

**3.3.3. Акт от 07.05.21г.** за проведена единична проба при експлоатационни условия на слаботокови инсталации - 4 бр.

**3.3.4. Протокол от 06.05.21г. 10<sup>00</sup> ч. до 09.05.21г. 10<sup>00</sup> ч.** за проведена 72-часова проба при експлоатационни условия на ПИИ и система за управление на димен люк.

**3.3.5. Писмо №21-18-685(1)/12.05.21г. от РО ИДТН ЮИБ** относно регистриране на Пътнически електрически асансьор със зав.№ХВГ 00572 UN-5 спирки, 800 кг., производство на ORONA – Испания, монтиран в гр.Созопол, Бутик хотел, м.Санта Марина с рег.№Бс АС 6401/12.05.21г., и рег.№от ел.регистър 491248.

**3.3.6. Сертификат за контрол №1018\_DTZ/22.04.21г.** от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.7. Протокол №1018\_DTZ1/22.04.21г.** за контрол на защитни прекъсвачи от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.8. Сертификат за контрол №1019/22.04.21г.** от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.9. Протокол №1019-1/22.04.21г.** за контрол на съпротивление на защитни заземителни уредби от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.10. Сертификат за контрол №1018\_SH/22.04.21г.** от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.11. Протокол №1018\_SH1/22.04.21г.** за контрол на шум от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.12. Протокол №1018\_SH2/22.04.21г.** за контрол на шум от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.13. Сертификат за контрол №1020/22.04.21г.** от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.14. Протокол №1020-1/22.04.21г.** за контрол на осветеност от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.15. Протокол №1020-2/22.04.21г.** за контрол на микроклимат от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.16. Протокол №1018-1/22.04.21г.** за контрол на импеданс на контура „фаза-защитен проводник“ от Орган за контрол „Вебер“ от вида С към “Вебер-2002”ЕООД.

**3.3.17. Декларации за съответствие на вложените материали с основните изисквания към строежите по част Ел.:**

– Декларация за експлоатационни показатели на строителен продукт: Тръба PVC гофрирана, издадена от „Филкаб“АД;

– Декларация за съответствие №04-005/14.12.07г. за продукт Проводници с поливинилхлоридна изолация за електрически инсталации с марка LiY, H05V-U, H05V-K, H07V-U, H07V-K, H07V-R, H03VV-F, H05VV-F, със сечения от 0,2 мм<sup>2</sup> до 185 мм<sup>2</sup>, издадена от Кабелкомерс ООД;

– Сертификат за качество №16/07.09.09г. за продукт PVC тръба за електроинсталации, издадена от Поло прим-п ООД;

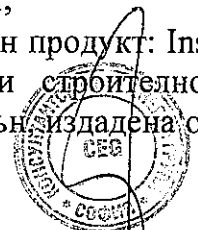
– Декларация за съответствие от 19.09.19г. за продукт Адресируем димооптичен детектор с вграден изолатор, издадена от Detnov Security S.L.;

– Декларация за експлоатационни показатели на строителен продукт: Inst C5e-F/UTP-4P-2 AWG24-200MHz-gy Кабели за общо приложение при строително-монтажните работи, за които има изисквания по отношение реакция на огън, издадена от Reichle & De-Massari AG;

– Декларация за съответствие №А/004/2020 за продукт Екраниран алармен кабел, издадена от ЕЛАН;

– Декларация за експлоатационни показатели №001/2017 на строителен продукт: Контролни и комуникационни кабели за общо приложение в строителни дейности, към които има изисквания за реакция на огън, издадена от ЕЛАН;

– Декларация за експлоатационни показатели на строителен продукт: Inst C6-F/UTP-4P-2 AWG24-450MHz-gy Кабели за общо приложение при строително-монтажните работи, за които има изисквания по отношение реакция на огън, издадена от Reichle & De-Massari AG;



- ЕС Декларация за съответствие от 10.02.14г. за продукт Силови кабели с PVC изолация за напрежение 0,6/1 kV тип СВТ, САВТ, СВБТ и САВБТ, издадена от Елкабел АД;
- Декларация за съответствие №126-14/07.02.14г. за продукт Проводници с поливинилхлоридна изолация за електрически инсталации с марка H03VН-H, H03VVH2-F, H05VVH2-F, със сечения от 0,5 мм<sup>2</sup> до 6 мм<sup>2</sup>, издадена от Кабелкомерс ООД;
- Декларация за съответствие от 01.05.2019г. за продукт BIODIT система за биометрична сигурност, издадена от BIODIT PLC;
- ЕС Декларация за съответствие от 09.03.15г. за продукт Кабели с PVC изолация за напрежение 0,6/1 kV тип NYU-0/J, издадена от Елкабел АД;
- Декларация за съответствие от 27.02.08г. за продукт Проводници с поливинилхлоридна изолация за електрически инсталации с марка H05VV-F, издадена от Филкаб АД;
- Сертификат за качество №040 за продукт РК 75-5-341А, издаден от Гамакабел;
- ЕО Декларация за съответствие от 07.06.18г. за продукт проводник тип H05V-U, H05V-K, H07V-U, H07V-K, издадена от Камакабел АД;
- ЕС Декларация за съответствие от 03.02.12г. за продукт Силови кабели с PVC изолация за напрежение 0,6/1 kV тип СВТ, САВТ, СВБТ, САВБТ, СВТ-с и САВТ-с, издадена от Елкабел АД;
- ЕС Декларация за съответствие от 15.02.18г. за продукт Плосък проводник с медни жила, с PVC изолация за напрежение 220/380V тип ПВВ-МБ1, издадена от Елкабел АД;
- Декларация за съответствие за продукт Конзолна кутия, Разклонителна кръгла кутия с капак и квадратна кутия с капак, издадена от Булпласт 87 ЕООД;
- Декларация за експлоатационни показатели от 20.03.17г. за продукт Многожилен проводник с медни жила, с поливинилхлоридна изолация, издадена от Филкаб АД;
- EU Декларация за съответствие №04-EU-12/16-08 за продукт Електроинсталационни гофрирани тръби, издадена от КОПОС КОЛИН ас;
- Декларация за експлоатационни показатели №О-ОС/023-12220-A/15.06.17г. за продукт Cable S/FTP Cat7 LSZN 4 pairs, издадена от LEGRAND;
- Декларация за съответствие от 18.10.14г. за продукт Болт с гайка тип FRS, издадена от ОБО БЕТТЕРМАНН България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 22.10.14г. за продукт Странично отклонение тип RAA3, RAA6, RAA8, RAA1, издадена от ОБО БЕТТЕРМАНН България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 18.10.14г. за продукт ъгъл 90° тип RB90, издадена от ОБО БЕТТЕРМАНН България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 18.10.14г. за продукт ъгъл 90° тип RBM90, издадена от ОБО БЕТТЕРМАНН България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 02.07.20г. за продукт Кабелна скара тип RKSM, издадена от ОБО БЕТТЕРМАНН България ЕООД;
- Декларация за съответствие от 21.01.19г. за продукт Конзола за стена и таван тип TPD, издадена от ОБО БЕТТЕРМАНН България ЕООД;



- Декларация за съответствие от 18.10.18г. за продукт Разделителна стена тип TSG, издадена от ОБО БЕТТЕРМАНН България ЕООД;
- Декларация за съответствие №180530284/30.05.18г. за продукт XL<sup>3</sup>400-IP55метални разпределителни табла и спомагателни аксесоари към тях, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №180530285/30.05.18г. за продукт XL<sup>3</sup>400-разпределителни табла за открит монтаж и спомагателни аксесоари към тях, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №180530279/29.05.18г. за продукт XL<sup>3</sup>400-метални разпределителни табла, свободностоящи шкафове, кабелни отделения и спомагателни аксесоари към тях, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №2011063324/06.11.20г. за продукт Серия ключове, контакти, розетки, декоративни рамки и аксесоари Valena Life & Allure, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №210222332/22.02.21г. за продукт TX3 термомагнитни прекъсвачи и дефектнотокови защиты за DIN шина, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №180202255/22.02.21г. за продукт RX3 термомагнитни прекъсвачи и дефектнотокови защиты за DIN шина, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №200109295/09.01.20г. за продукт модулни разпределителни табла и спомагателни аксесоари към тях, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №210419339/19.04.21г. за продукт XL3 1256 табла за открит монтаж и спомагателни аксесоари към тях, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №160919089/17.04.18г. за продукт Серия ключове, контакти, розетки и рамки Valena Life & Allure, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие №150515204/15.05.15г. за продукт Серия ключове и контакти Niloe, издадена от LEGRAND България ЕООД;
- Декларация за съответствие за продукт Осветителни тела, издадена от APOLTOLIDIS S.A. – 13 бр.;

### Част ВиК

**3.4.1. Акт обр.12** за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – 03.02.21г. до 18.04.21г. – 9 бр.

**3.4.2. Акт от 05.02.21г.** за изпитание на водоплътност на хоризонтална канализационна мрежа.

**3.4.3. Акт от 18.04.21г.** за хидравлично изпитание на сградна водопроводна мрежа – вилна сграда.

**3.4.4. Акт от 19.04.21г.** за дезинфекция на сградна водопроводна мрежа – вилна сграда.

**3.4.5. Протокол от 21.04.21г. 10<sup>00</sup> ч. до 24.04.21г. 10<sup>00</sup> ч.** за проведена 72-часова проба при експлоатационни условия на сградна водопроводна инсталация.

**3.4.6. Протокол 21.04.21г. 1000 ч. до 24.04.21г. 1000 ч.** за проведена 72-часова проба при експлоатационни условия на сградна канализационна инсталация.

**3.4.7. Декларации за съответствие на вложените материали с основните изисквания към строежите материали по част ВиК:**

– Сертификат за съответствие 23-НУРВПСПСРБ-PL-003-07/03.06.20г. за продукт Свързващи части от полипропилен, пуснати на пазара от „Пайплайф България“ЕООД гр.Благоевград;

– Декларация №034/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: Ревизионна шахта тип PRO DN630, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Декларация №022/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: Тръби и свързващи части Pestan D.o.o. от НТР за отстраняване на битови отпадни води, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Декларация №03/03.21г. за характеристиките на строителен продукт: Покрични водоприемници без хидравличен затвор, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Декларация №16-PL-20/5/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: PP тръбопроводни системи със сложно структурирана конструкция на стената от полипропилен PP, клас SN 8, 10, 12, 16, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– ЕС Декларация за съответствие от 06.02.20г. за водомер многоструен, издадена от Беласица АД – 5 бр.

– Декларация №B30-13/03.21г. за характеристиките на строителен продукт: Поцинковани фасонни части, с резба, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Декларация №510/13.09.17г. за характеристиките на строителен продукт: Подови водоприемници, издадена от „ХЛ Хутерер и Лехнер“ООД;

– Декларация №101/24.06.11г. за експлоатационни показатели на строителен продукт: Вентилационни клапи тип А1 за канализационни системи, издадена от „ХЛ Хутерер и Лехнер“ООД;

– Декларация №0018-N2021/19.02.21г. за характеристиките на строителен продукт: свързващи части от полипропилен висока плътност, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Декларация за съответствие от 12.09.18г. за продукт Санитарна арматура GROHE;

– Декларация за съответствие от 19.05.17г. за продукт Противопожарна касета за вътрешен пожарен кран, издадена от ДЕНИ ФАЙЕР ООД;

– Декларация от 04.21г. за характеристиките на строителен продукт: Месингови сферични кранове и канали, сферични кранове с изпразнители, сферични кранове с холендър, месингови спирателни кранове и канали, месингови фитинги и удължители, смукателни, възвратни вентили и др. производство на АРМ С, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Декларация от 04.21г. за характеристиките на строителен продукт: Изолация от микропореста гума, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Декларация №С26-06/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: поцинковани стоманени тръби, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Декларация №18/5/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: Шибърни кранове, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

– Сертификат за съответствие 14-НУРВПСПСРБ-3447/31.07.20г. за продукт Арматура и аксесоари за водоснабдяване, пуснати на пазара от „ВАТОБГ“ООД;

- Декларация от 26.03.21г. за характеристиките на строителен продукт: Скоби с гумено уплътнение, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;
- Декларация №0815/2016/03.21г. за характеристиките на строителен продукт: Водоуплътнен уплътнител за преминаване през стени, издадена от „АСО Строителни елементи“ЕООД;
- Декларация №033-2/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: ПВЦ тръби, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;
- Сертификат за съответствие 14-НУРВПСПСРБ-3402/05.05.20г. за продукт Тръби от PVC-U, пуснати на пазара от „Пайп индустриал България“ООД;
- Сертификат за съответствие 14-НУРВПСПСРБ-3404/05.05.20г. за продукт Тръби и свързващи части от PVC-U, пуснати на пазара от „Пайп индустриал България“ООД;
- Декларация №031/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: ПВЦ тръби и свързващи части, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;
- Сертификат за качество от 18.02.20г. за продукт Пластмасови тръбопроводни системи за безнапорна подземна канализация и отводняване, пуснати на пазара от Пайплайф България ЕООД;
- Декларация №PP32/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: тръби от полиетилен висока плътност, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;
- Декларация №029FVP/04.21г. за характеристиките на строителен продукт: тръби, фитинги и кранове от полипропилен и метал-месинг PP-R, издадена от „Панайот Пейчев“ЕООД;

**3.4.8.** Протоколи от изпитване на питейна вода: №ПК-645/23.04.21г., №ПК-646/23.04.21г., №ПК-647/23.04.21г., №ПК-648/23.04.21г., №ПК-649/23.04.21г.

### Част ОВК

**3.5.1. Акт обр.12** за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта – 04.04.21г. до 18.04.21г. – 8 бр.

**3.5.2. Акт от 18.04.21г.** за проведена единична проба при експлоатационни условия на отопление санитарни помещения.

**3.5.3. Акт от 18.04.21г.** за проведена единична проба при експлоатационни условия на вентилация санитарни помещения.

**3.5.4. Акт от 19.04.21г.** за проведена единична проба при експлоатационни условия на климатична инсталация.

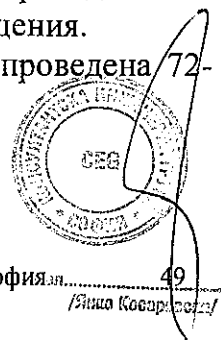
**3.5.5. Акт от 19.04.21г.** за проведена единична проба при експлоатационни условия на инсталация техническо помещение.

**3.5.6. Акт от 18.04.21г.** за проведена единична проба при експлоатационни условия на соларна инсталация.

**3.5.7. Протокол от 22.04.21г. 10<sup>00</sup> ч. до 25.04.21г. 10<sup>00</sup> ч.** за проведена 72-часова проба при експлоатационни условия на отопление санитарни помещения.

**3.5.8. Протокол от 22.04.21г. 10<sup>00</sup> ч. до 25.04.21г. 10<sup>00</sup> ч.** за проведена 72-часова проба при експлоатационни условия на вентилация санитарни помещения.

**3.5.9. Протокол от 23.04.21г. 10<sup>00</sup> ч. до 26.04.21г. 10<sup>00</sup> ч.** за проведена 72-часова проба при експлоатационни условия на климатична инсталация.



**3.5.10. Протокол от 24.04.21г. 10<sup>00</sup> ч. до 27.04.21г. 10<sup>00</sup> ч.** за проведена 72-часова проба при експлоатационни условия на климатична инсталация техническо помещение.

**3.5.11. Декларации за съответствие на вложените материали с основните изисквания към строежите по част ОВК:**

– Декларация за характеристиките на строителен продукт: Въздуховоди от стоманена ламарина и фасонни части с кръгло сечение, издадена от „Юротерм“ЕООД;

– Декларация за съответствие за вентилатор за баня, издадена от Тангра АВ ООД;

– Декларация за съответствие от 26.07.18г. за продукт Електрическа нагревателна розетка за стайно подово отопление, издадена от Данфос ЕООД;

– Декларация за съответствие от 26.07.18г. за продукт Стенен термостат, електронен, издадена от Данфос ЕООД;

– Декларация за съответствие за продукт Медни тръби, издадена от FOMA S.p.a.;

○ продукт Тръби от полипропилен, пуснати на пазара от „Пайплайф България“ЕООД гр.Благоевград;

– Декларация за експлоатационни показатели №1065/19.04.21г. за продукт Естествен вентилатор на дим и топлина в случай на пожар(димоотводна клапа) за покривен монтаж, издадена от Самент ЕООД;

## **В. ПО СПАЗВАНЕ НА НОРМАТИВНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ**

За строежа не са представени официални становища на специализираните контролни и други органи.

**Оценка за изпълнение на условията, посочени в § 3. (1) (Изм. - ДВ, бр. 98 от 2012 г., в сила от 11.12.2012 г.) на Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти:**

○ **1. законосъобразно започване и изпълнение на строежа съобразно одобрените проекти и условията на издаденото разрешение за строеж, подробно описание и съответствие на предвиденото с подробния устройствен план за застрояване**

Строежът е започнат законосъобразно и изпълнен съобразно одобрените проекти и условията на издаденото разрешение за строеж.

Строежът съответства на предвиденото с подробния устройствен план за застрояване.

**2. пълнота и правилно съставяне на актовете и протоколите по време на строителството**

Съставените актове и протоколи по време на строителството са изготвени съгласно изискванията на Наредба № 3/ 2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството на МРРБ.

**3. свързване на вътрешните инсталации и уредби на строежа с мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура**

Вътрешните инсталации и уредби на строежа са свързани с мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура.



4. изпълнение на строежа съобразно изискванията по чл. 169, ал. 1 и ал.3 ЗУТ;

Изпълнението на строежа е съобразно изискванията по чл.169, ал.1 от ЗУТ, определени в приложение I на Регламент (ЕС) № 305/2011 на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011 г. за определяне на хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Директива 89/106/ЕИО на Съвета (ОВ, L 88/5 от 4 април 2011 г.), за: механично съпротивление и устойчивост; безопасност в случай на пожар; хигиена, здраве и околна среда; достъпност и безопасност при експлоатация; защита от шум; икономия на енергия и топлосъхранение; устойчиво използване на природните ресурси.

Изпълнението на строежа е съобразно изискванията по чл.169, ал.3 от ЗУТ.

5. вложените строителни продукти да са оценени за съответствие с основните изисквания към строежите и с техническите спецификации по чл. 169а, ал. 1 ЗУТ

Вложените строителни продукти са оценени за съответствие с основните изисквания към строежите и с техническите спецификации по чл.169а, ал.1 ЗУТ.

б. липса на щети, нанесени на възложителя и на другите участници в строителството, причинени от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти

Няма нанесени щети на възложителя и на другите участници в строителството, причинени от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти.

7. (отм. - ДВ, бр. 98 от 2012 г., в сила от 11.12.2012 г.)

8. (отм. - ДВ, бр. 98 от 2012 г., в сила от 11.12.2012 г.)

9. годност на строежа за въвеждане в експлоатация

Строежът е годен за въвеждане в експлоатация.

10. изпълнение на строежа в съответствие с други специфични изисквания към определени видове строежи съгласно нормативен акт, ако за него има такива

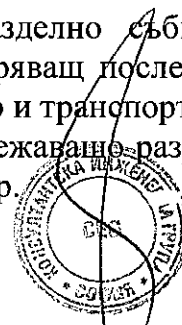
Към изпълнението на строежа няма специфични изисквания съгласно нормативен акт.

11. изпълнение на строежа в съответствие с изискванията на влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство или друг специален закон, както и отразяване на мерките и условията от тези актове в проекта;

За строежът няма издадени и влезли в сила административни актове, които са необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство или друг специален закон.

12. изпълнение на строежа в съответствие с изискванията за селективно разделяне на отпадъците, образувани по време на строителните и монтажните работи, и дейностите по разрушаване с цел осигуряване на последващото им оползотворяване, включително рециклиране и постигане на съответните количествени цели за оползотворяване и рециклиране;

При изпълнението на строежа са спазени изискванията за разделно събиране и съхранение на образуваните строителни отпадъци по начин, осигуряващ последващото им повторно използване, рециклиране, оползотворяване. Третирането и транспортирането на отпадъците от строителната площадка е извършено от лице притежаващо разрешение за дейности с отпадъци по чл.35 от ЗУО въз основа на писмен договор

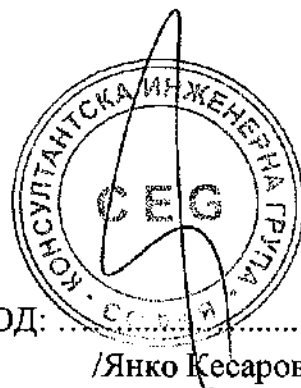


Въз основа на направените констатации, на основание чл.168 от ЗУТ, строителният надзор "Консултантска инженерна група" ООД счита, че строеж: "БУТИК ХОТЕЛ с площадкови Ел. и ВиК мрежи в УПИ ХХХI-35.83, /ПИ 67800.35.83/ м."Света Марина", гр.Созопол " е годен за въвеждане в експлоатация.

- 1..... /арх.Златина Тодорова/
- 2..... /инж.Станимир Иванов/
- 3..... /инж.Валентина Сталева/
- 4..... /инж.Станка Керинова/
- 5..... /инж.Донка Кръстева/
- 6..... /инж.Соня Ранова/
- 7..... /л.арх. Диана Чолакова/
- 8..... /инж.Константин Чалъков/
- 9..... /инж.Надежда Донева/
- 10..... /инж.Георги Гаврилов/
- 11..... /д-р Поля Калъчева/

12.05.2021г.  
гр.Бургас

Управител на "КИГ" ООД: .....  
/Янко Кесаровски/





а: гр. София, ул. „11 август” № 22

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

е: office@impact.bg

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА**  
на  
**ПОТЕНЦИАЛНИТЕ НАЕМИ**  
**НА ТЪРГОВСКИ И ПОМОЩНИ ПОМЕЩЕНИЯ**  
**Във в.с. „Санта Марина“ , гр. Созопол и**  
**на общежитие в гр. Черноморец,**  
**собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ,**  
**за сезон Лято 2026, извършена на основание на**  
**чл. 114а , ал. 6 от ЗППЦК**

*Идентиф. № 2604080501*

Април 2026

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. Описание на обектите .....	
<b>3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ОБЕКТИТЕ ЗА СЕЗОН 2026год.....</b>	
3.1. Описание на метода .....	
3.2. Оценка на пазарния наем .....	
<b>4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА .....</b>	

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценка за определяне стойността на пазарния наем за сезон 2026г.(от м. юни до м.септември вкл.) на следните търговски и помощни помещения, намиращи се във в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ, а именно:

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	ОБЕКТ
Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56 (търговско-обслужваща сграда; басейн; солариум; рецепция; ресторант; дневен панорамен бар и летен ресторант; покрита терса към ресторант с открит бар)	РЕСТОРАНТ и АКВАБАР
	РЕЦЕПЦИЯ
Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47 (басейн, заведение за хранене, фитнес зала, офис помещение)	ПИЦАРИЯ
	ФИТНЕС И ОФИС
Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и обслужващи помещения към нея - конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79	РЕСТОРАНТ I и II ниво
	ПЕРАЛНО
"Търг. обслужваща сграда 67800.35.188.1- Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство “, находящ се във ваканционно селище “САНТА МАРИНА”, изграден в ПИ 67800.35.188	ВЕРАНДА ТК-4
МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в с.Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55	ОБЩЕЖИТИЕ
58 броя надземни паркоместа, намиращи се в обект "Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг - гараж на две нива" в УПИ 67800.35.17	ПАРКОМЕСТА

**Възложител:** «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ

**Оценител:** „ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерти на дружеството инж. Татяна Тотева и Маруся Стефанова - лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ.

**Цел на оценката:** Определяне на пазарна стойност на потенциалните наеми, за нуждите на Възложителя във връзка с чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК.

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.*

**Използвана методика при изготвяне на оценката:** 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.

Приложен е Метод на пазарните сравнения;

**Дата на оценката:** 02.04.2026г.

**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:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към недвижимия имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания наем на обектите е предоставена от Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

### **1.3. Информационни източници**

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

- Технически характеристики на обектите;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за местни данъци и такси;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” – 2026г., “Строителен обзор” – 2026г.;
- Информация за пазара на наемите на недвижими имоти в района на разглежданите обекти;

## 2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ

### 2.1. Местоположение:



Оценяваните обекти са част от Вилно селище „САНТА МАРИНА” – етапи I, II и III, в гр. Созопол, ПАРЦЕЛ I–35029,35050,35026,35027,35025, 35028, ПАРЦЕЛ XXII–35082 и ПАРЦЕЛ XXV–35004,35005,35031, 35001,35023,35008,35009,35021, 35085, 35024,35006, 35018, местност “Света Марина”.

Созопол е разположен на българското черноморско крайбрежие, в южната част на Бургаския залив, на 35км южно от Бургас.

Местността „Света Марина”, където е разположено Вилно селище „САНТА МАРИНА” е на около 2 км западно от старата част на град Созопол, над известния Царски плаж.

Районът е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол.



Недвижимият имот „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, се намира в гр.Черноморец, Община Созопол, като са изградени в урегулиран поземлен имот I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на гр.Черноморец. Курортното селище се намира на около 34 км южно от гр.Бургас и на около 9 км северно от гр.Созопол. Районът е с изградена инфраструктура, разположен на южното черноморско крайбрежие.

## 2.2. Описание на обектите:

<b>РЕСТОРАНТ и АКВАБАР</b>	<b>Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56 (търговско-обслужваща сграда; басейн; солариум; рецепция; ресторант; дневен панорамен бар и летен ресторант; покрита терса към ресторант с открит бар)</b>
----------------------------	--

Обектът обхваща:

Ресторант със застроена площ от 190,30 кв.м. (сто и деветдесет цяло и тридесет стотни квадратни метра), състоящ се от: приемно помещение-калкулант, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, температурно регулиран склад за месо, температурно регулиран склад за млечни продукти, температурно регулиран склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

Дневен-панорамен бар и летен ресторант, със застроена площ 211,21 кв.м. (двеста и единадесет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения; застроената площ на това ниво е 715 /седемстотин и петнадесет/ кв. м., разположени на коти + 4.00 и + 5.00;

Покрита тераса към ресторант с открит бар, включваща игрална за билиард и тенис на маса с площ от 163 /сто шестдесет и три/ кв.м. и склад за инвентар; застроената площ на това ниво е 258 /двеста петдесет и осем/ кв. м., разположени на кота + 8.50 /плюс осем цяло и петдесет десети/ над кухнята на ресторанта;

Към обекта принадлежат също басейн и солариум.

<b>РЕЦЕПЦИЯ</b>	<b>Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56 (търговско-обслужваща сграда; басейн; солариум; рецепция; ресторант; дневен панорамен бар и летен ресторант; покрита терса към ресторант с открит бар)</b>
-----------------	--

Рецепцията в Търговски комплекс № 1 е със застроена площ от 320,66 (триста и двадесет цяло и 0,66 кв. м.) кв. м. и се състои от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад, 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;

<b>ПИЦАРИЯ</b>	Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47 (басейн, заведение за хранене, фитнес зала, офис помещение)
----------------	---

Представлява заведение за хранене предназначено за сладоледена къща и пицария, обслужващи около 50 души на покрита тераса надвесена над басейна и плажната част на комплекса. Обща площ на това ниво : 300,30 кв.м. Сградата е решена с кръгъл план-ветрилообразно, ориентирана по начин, позволяващ отлично зонироване на стопанските части и частта предназначена за клиенти. Осигурени са удобни подходи за посетители, включително и за инвалиди директно от прилежащия към сградата тротоар, а същевременно от към улицата се осъществява удобно стопанско зареждане на кухнята с полуфабрикати както и сепарирано изнасяне на отпадъци по отделна рампа. Стопанската част е осигурена с битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня , част от която е отворена атрактивно към външното пространство със зона за приготвяне и печене на пици в пещ.

Хладилни витрини за сладолед и сладкиши както и бюфет оформят цялостния търговски фронт на заведението работещо на самообслужване. Сепарирано от зоната за хранене е разположен малък офис- предверие към зала миялна за съдове. Същата има удобна директна връзка с помещение за отпадъци. Архитектурното решение на кухненския тракт е съобразено с технологичен проект за кухненското оборудване съгласуван от Възложителя. Над част от кухненския тракт е обособено инсталационно таванско помещение на кота +6.61 с площ от около 76 кв.м., предназначено за вентилацията на кухнята. Достъпът е чрез люк на тавана оборудван с подвижна стълба.

През 2024 г. Е извършен основен ремонт на заведението за хранене, на покритата тераса надвесена над басейна и на плажната част на комплекса. Извършеният ремонт е на целия обект и на басейна и пространството около него. Обособена е допълнителна външна площ за 80 маси на открито. Довършителните работи са изпълнени с висок клас материали и много добро качество по индивидуален интериорен и екстериорен проект.

Пред заведението има открит плувен басейн.

<b>ФИТНЕС И ОФИС</b>	Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47 (басейн, заведение за хранене, фитнес зала, офис помещение)
----------------------	---

Фитнес залата е със застроена площ от 49,12 (четиридесет и девет цяло 0,12) кв.м и е изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

Офис – помещението е изградено на трето ниво, на кота + 6.61 и е със застроена площ 52,18 (петдесет и две цяло 0,18) кв.м.;

<b>РЕСТОРАНТ I и II НИВО</b>	Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и обслужващи помещения към нея - конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79
----------------------------------	--

Ресторантът на две нива е разположен в "СГРАДА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ С РЕСТОРАНТ, МАГАЗИНИ, СПА, ПЕРАЛНО И

ОТКРИТ БАСЕЙН В УПИ XXII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол,

Ресторант на I ниво е със застроена площ 210,98 кв.м. (двеста и десет цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), състоящ се от кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, разположено на кота: +0,00м.

Ресторантска зала на II ниво включва 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.

Към обекта влиза също:

- ползване на басейна пред сградата;
- ползване на конферентна зала със застроена площ от 305,74 кв.м, намираща се на кота -3,40 във Вила №62, въведена в експлоатация с УВЕ № 79820.10.2008г.;
- ползване на Търговската площ със застроена площ от 293,28 кв.м, ситуирана на кота -3,41 на Вила № 79.

<b>ПЕРАЛНО</b>	Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и обслужващи помещения към нея - конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79
----------------	--

Пералното помещение със застроена площ 178,34 (сто седемдесет и осем 0,34) кв.м., разположено на кота: -3,50, с достъп откъм входовете на магазина на това ниво, с алтернативен достъп от западната страна и директен достъп към склад за чисто пране.

<b>ВЕРАНДА</b>	"Търг. обслужваща сграда 67800.35.188.1- Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство ", находящ се във ваканционно селище "САНТА МАРИНА", изграден в ПИ 67800.35.188
----------------	---

Обектът представлява заведение за хранене, разположено на ниво партер (кота 0.00), на едно ниво в «ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС И БАСЕЙН»- етап IV, местност «Света Марина», землище на гр. Созопол.

Състои се от: Зала с 52 места за клиенти с площ от 139,08 кв.м; Шоу кукинг и бар с площ от 44,45 кв.м; Кухня с помощни помещения и складове с площ от 78,34 кв.м; Стопенски вход със стълбище с площ от 13,20 кв.м; и Преддверие с тоалетни за мъже и жени с обща площ от 24,03 кв.м.

Общата площ на обекта е 299,10 кв.м.

Към обекта влиза ползването на Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство.

<b>ОБЩЕЖИТИЕ</b>	<b>МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в с.Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55</b>
------------------	---

Сградата е разположена в обединен УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 в кв.55 по плана на гр. Черноморец, община Созопол, област Бургаска, целият с площ 4 558 кв.м., одобрен със Заповед Z 764/26.05.2009 г. на Кмета на община Созопол. Дворното място е с приблизително трапецовидна форма и лице на две улици. Оградено е с ажурна ограда на бетонова основа, като е с изградена инфраструктура и изпълнена вертикална планировка. В него са разположени свободно стоящи две сгради – съществуваща сграда „Четириетажна сграда с общежитие и стол” и новопостроена сграда „Жилищна сграда с подземен паркинг”

Сградата е въведена в експлоатация през 1986 г. Представлява четириетажна сграда, разделена условно на четири жилищни секции и ниско тяло, представляващо кухненски блок. Отделните тела са изградени едно до друго на обща фуга. Сградата е с жилищно предназначение, като разполага с помещения за столова, кухненски блок и кафе сладкарница. В сутеренното ниво основно са разположени складови и обслужващи помещения.

Жилищната част представлява три жилищни нива с двустранно разположени стаи около общ коридор. Всяка стая разполага със самостоятелен санитарен възел и тераса. Като цяло сградата разполага със 110 легла, разположени в двойни стаи и апартаменти. Достъпът до всеки от етажите се осъществява посредством вътрешно стълбище.

Носещата конструкция е масивна стоманобетонова, монолитно изпълнена. Външните стени са от тухлена зидария, а преградните са тухлени и панелни. Покривната конструкция е скатна дървена, с покритие от керемиди, като е изцяло подновена. Фасадите на всички тела са изпълнени с минерална мазилка и каменна облицовка /цокъл/, като под нея изцяло е облицована с топлоизолация. Довършителните работи в жилищните помещения и санитарните възли са в много добро състояние. Фасадната дограма е пластмасова със стъклопакет.

<b>ПАРКОМЕСТА -58 бр.</b>	<b>"Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг - гараж на две нива" в УПИ 67800.35.17</b>
---------------------------	---

**ЕТАЖЕН ПАРКИНГ с РЗП=2452.20 м<sup>2</sup>**

Етажният паркинг е на три нива. Той ще се изгради върху подземния паркинг-гараж между оси 3 и 7 и ще бъде с контролиран достъп посредством автоматична бариера с чупешо рамо. IP камери с автоматично разпознаване на регистрационния номер на МПС и автоматична станция за плащане за монтаж на открито.

Функционалната схема за двустранно паркиране на вътрешна улица за маневриране се запазва, като всички конструктивни елементи (стб. колонни и шайби), както и вертикалните комуникации от подземния паркинг - гараж, се продължават нагоре. Основният подход и връзките между отделните нива за автомобили се осъществяват посредством еднолентови рампи и асансьор за автомобили, който достига кота  $+1.30=32.10$  на подземния паркинг-гараж и коти  $+4.20=35.00$  и  $+6.90=37.70$  на етажния паркинг.

Етажният паркинг е „отворен“, площта на отворите по фасадите е по-голяма от две трети от общата площ на всички външни стени (обща площ на външни стени за етажен паркинг=  $561 \text{ m}^2$ , обща площ на отвори по фасада= $375 \text{ m}^2$ ).

В етажния паркинг се влиза на кота  $+4.20=35.00$  от прилежащата улица на север по еднолентова рампа от твърда настилка от унипаваж с наклон 10%, а връзката между отделните нива нагоре се осъществява от вътрешна еднолентова рампа с ширина 3.90 м и максимален наклон 12.45%, която е разположена между оси 3' и 4, както и от асансьора за автомобили от юг. На кота  $+4.20=35.00$  са разположени 20 броя паркоместа, двустранно на вътрешна улица за маневриране на автомобили с ширина 6 м. Към първите три паркоместа, в непосредствена близост до входа, са предвидени зарядни точки за ЕПС. Предвижда се и тръбопроводна инфраструктура, за да се осигури възможност за инсталиране на по-късен етап на още зарядни точки за ЕПС. На кота  $+6.90=37.70$  са разположени 18 броя паркоместа, а на кота  $+9.60=40.40$  са проектирани още 20. **Общият брой на паркоместата за автомобили в етажния паркинг е 58.** На всяко от трите нива, в непосредствена близост до стълбищната клетка с асансьор, е предвидено по едно паркомясто за хора с увреждания.

### 3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ОБЕКТИТЕ ЗА СЕЗОН 2026год.

#### 3.1. Описание на метода.

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на месечният наем от имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект.

Приложени са корекции по отношение на местоположението на обектите, предназначението им и общо съответствие, отразяващо характеристики като площ, състояние, инсталационна обезпеченост и други. Приложена е и отстъпка за пазарна реализация в размер от 5% до 15% в зависимост от конкретния обект.

#### 3.2. Оценка на наема на обектите.

<b>РЕСТОРАНТ и АКВАБАР -564,51м2</b>	<b>Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56 (търговско-обслужваща сграда; басейн; солариум; рецепция; ресторант; дневен панорамен бар и летен ресторант; покрита терса към ресторант с открит бар)</b>
<b>Описание на аналозите:</b>	<b>Източник:</b>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Созопол 5 800 € Цената е без ДДСКоригирана на 16 март, 2026 год.Площ:600 m2Партер от 7Оборудвани и готови за посрещане на сезона Ресторант заедно с ЛобиБар и прилежаща тераса към него на първа линия с гледка море.Ресторанта се състои от голяма кухня, стопански двор/склад, закрита зала за 120 човека, както и капацитет за още толкова разположени в градината с изглед море.Обектите са част от хотел Selena в гр. Созопол, находящ се на ул. Яни Попов 7 За контакт:0899990737/Частно лице/	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2n177367953199206-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-sozopol">https://www.imot.bg/obiava-2n177367953199206-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-sozopol</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 30 421.87 € Цената е без ДДСПубликувана на 7 януари, 2026 год.Площ:415 m2Партер от 7Ресторант под наем в Несебър.Намира се на първа линия море с гледка към залива.В работещ Апарта-Хотел с 150 апартамента с постоянна заестост от май до октомври.215 кв.м Кухня с Вътрешна зала с бар и три тоалетни. с 40 бр седящи места.200 кв.м. външна остъклена с отварящ се покрив със 110 седящи места.Напълно оборудван готов за работа.За онтакт:0882353535Агенция:БЕСТ ЧОЙС bestchoice.imot.bg	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2n173620170011176-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar">https://www.imot.bg/obiava-2n173620170011176-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Поморие 35 000 €Цената е с включено ДДС Коригирана на 10 март, 2026 год. Площ:654 m2 Партер от 5 Газ:НЕ ТЕЦ:НЕ Отдава се под наем напълно оборудван, ресторант в луксозен хотелски Апартакомплекс Gardenia Palace, гр. Поморие, разположен на първа линия, на брега на морето и Поморийското езеро. Хотелският комплекс ще работи сезонно, в периода 21.05.2026 г. 21.09.2026 г. Ресторант с капацитет от 150 места, обща площ от 404 кв.м и тераса от 250м2 за целия сезон за една година - 35000 евро. Договор за сезон 2026 г.За контакт:0888969815 /Частно лице/	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2n177066841861442-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-pomorie">https://www.imot.bg/obiava-2n177066841861442-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-pomorie</a>

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR/за 1 месец през сезона/	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	5 800	600	9,67	1,00	1,00	0,90	0,80	0,90	6,33
2.	7 605	415	18,33	0,90	0,90	0,90	0,70	0,90	8,56
3.	7 292	654	11,15	1,00	0,90	0,95	0,70	0,90	6,10

**Легенда:**

- Кпл-корекция за несъответствие в площта;*  
*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*  
*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*  
*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;*  
*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	7,00
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	564,51
Пазарна стойност на наема за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	15 800

<b>РЕЦЕПЦИЯ – 320,66 м2</b>	<b>Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56 (търговско-обслужваща сграда; басейн; солариум; рецепция; ресторант; дневен панорамен бар и летен ресторант; покрита терса към ресторант с открит бар)</b>	
	<b>Описание на анализите:</b>	<b>Източник:</b>
	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Равда 5 500 € Не се начислява ДДСКоригирана на 19 март, 2026 год.Площ:200 m2Ресторант над Централен плаж в с. Равда със страхотна гледка море се отдава под наем. Заведението е единствено за апартаментен комплекс, като работи и с външни клиенти най-вече от плажа. Разполага с повече от 80 места, голям навес и павилион за бързо обслужване или детски кът. Заведението е оборудвано с маси, аспирация, фурна, газов фритюрник с плоча, микровълнови печки, съдомиялна, хладилници и фризери. Има всички документи за категоризация като бистро. За контакт:0886555464/Частно лице/	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2n177391649101956-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-ravda">https://www.imot.bg/obiava-2n177391649101956-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-ravda</a>
	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 8 700 € Не се начислява ДДСКоригирана на 16 март, 2026 год.Площ:200 m2Отдава се под наем за заведение за хранене за летния сезон : снек-бар Елена , намиращо се на първа линия, на 10м. от Южен плаж - Несебър, с гледка към морето.Подробности:- 52 кв.м. кухня оборудвана;- отделен бар 4 кв.м-оборудван;- 100 места, които са разположени на площадка пред заведението, която е с покрив отгоре и открити страни;- налични складово помещение 4кв.м и стая за персонал 20 кв.м с климатик, напълно подходяща за живеене;- заведението работи всеки летен сезон;- разполага с 2 тоалетни за клиенти и отделна баня и тоалетна за персонала;За контакт:0893803089/Частно лице/	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2n157834075238542-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar">https://www.imot.bg/obiava-2n157834075238542-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar</a>
	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг 7 500 €Цената е с включено ДДСКоригирана на 28 октомври, 2025 год. Площ:290 m2Газ:НЕТЕЦ;НЕПредлагаме под наем напълно оборудван бар, разположен на красив басейн в затворен комплекс Сън Сити, идеален за привличане на гости и туристи.Цената на сайта е за сезон.Модерният комплекс е заобиколен от зеленина и удобства, включващ хотелска част и апартамент-хотел с голям капацитет. Барът обслужва всички гости на комплекса, което гарантира висока посещаемост през целия сезон.Офертата включва бар с площадка и маси - 250 кв.м. и складово помещение - 40 кв.м. За контакт:0882817479 Агенция:БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС <a href="http://www.bulgarianproperties.bg">http://www.bulgarianproperties.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2n174462476942527-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag">https://www.imot.bg/obiava-2n174462476942527-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag</a>

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR/за 1 месец през сезона/	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	1 375	200	6,88	0,90	1,15	0,80	0,60	0,90	3,07
2.	2 175	200	10,88	0,90	1,00	0,80	0,60	0,90	4,23
3.	1 875	290	6,47	0,90	1,00	0,80	0,60	0,90	2,51

**Легенда:**

*Кпл-корекция за несъответствие в площта;*

*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*

*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;*

*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	3,27
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	320,66
Пазарна стойност на наема за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	4 200

ПИЦАРИЯ - 300,30м2	Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47 (басейн, заведение за хранене, фитнес зала, офис помещение)
<b>Описание на анализите:</b>	
<b>Източник:</b>	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Равда 5 500 € Не се начислява ДДСКоригирана на 19 март, 2026 год.Площ:200 m2Ресторант над Централен плаж в с. Равда със страхотна гледка море се отдава под наем. Заведението е единствено за апартаментен комплекс, като работи и с външни клиенти най-вече от плажа. Разполага с повече от 80 места, голям навес и павилион за бързо обслужване или детски кът. Заведението е оборудвано с маси, аспирация, фурна, газов фритюрник с плоча, микровълнови печки, съдомиялна, хладилници и фризери. Има всички документи за категоризация като бистро. За контакт:0886555464/Частно лице/</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2n177391649101956-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-ravda">https://www.imot.bg/obiava-2n177391649101956-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-ravda</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 8 700 € Не се начислява ДДСКоригирана на 16 март, 2026 год.Площ:200 m2Отдава се под наем заведение за хранене за летния сезон : снек-бар Елена , намиращо се на първа линия, на 10м. от Южен плаж - Несебър, с гледка към морето.Подробности:- 52 кв.м. кухня оборудвана;- отделен бар 4 кв.м-оборудван;- 100 места, които са разположени на площадка пред заведението, която е с покрив отгоре и открити страни;- налични складово помещение 4кв.м и стая за персонал 20 кв.м с климатик, напълно подходяща за живеене;- заведението работи всеки летен сезон;- разполага с 2 тоалетни за клиенти и отделна баня и тоалетна за персонала;За контакт:0893803089/Частно лице/</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2n157834075238542-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar">https://www.imot.bg/obiava-2n157834075238542-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг 7 500 €Цената е с включено ДДСКоригирана на 28 октомври, 2025 год. Площ:290 m2Газ:НЕТЕЦ;НЕППредлагаме под наем напълно оборудван бар, разположен на красив басейн в затворен комплекс Сън Сити, идеален за привличане на гости и туристи.Цената на сайта е за сезон.Модерният комплекс е заобиколен от зеленина и удобства, включващ хотелска част и апартамент-хотел с голям капацитет. Барът обслужва всички гости на комплекса, което гарантира висока посещаемост през целия сезон.Офертата включва бар с площадка и маси - 250 кв.м. и складово</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2n174462476942527-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag">https://www.imot.bg/obiava-2n174462476942527-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag</a></p>

помещение - 40 кв.м. За контакт: 0882817479 Агенция: БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС <http://www.bulgarianproperties.bg>

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR /1с.м.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	1 375	200	6,88	1,00	1,30	1,50	1,20	0,90	14,48
2.	2 175	200	10,88	1,00	1,00	1,50	1,50	0,90	22,02
3.	1 875	290	6,47	1,00	1,20	1,50	1,30	0,90	13,62

**Легенда:**

*Кпл-корекция за несъответствие в площта;*

*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*

*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;*

*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	16,71
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	300,30
Пазарна стойност на наема за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	20 100

<b>ФИТНЕС И ОФИС</b>	<b>Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47 (басейн, заведение за хранене, фитнес зала, офис помещение)</b>
----------------------	--

Описание на аналозите:	Източник:
<p>ФИТНЕС ЗАЛА област Бургас, гр. Несебър Нов град 4 000 € Цената е без ДДС Публикувана на 7 януари, 2026 год. Площ: 300 m2 Етаж: Партер от 7 Газ: НЕТЕЦ: НЕО отдава се под наем луксозен спортен център състоящ се от масажно студио, зала, сауна, парна баня, съблекални, душеве целогодишно или само летния сезон. Залата се намира в Апартамент к-с Мираж, но има самостоятелен вход откъм първите стълби за слизване към Южния плаж на Несебър. Залата се намира на метри от Южния плаж и входа му е разположен на най-оживения подход към плажа. Отдава се под наем с цялото налично оборудване. Наем само за летния сезон (май-септември) - 4,000 евро. Целогодишен наем - 5,000 евро. Депозит шети - 2,000 евро. За контакт: 0888852051 Агенция: БЪЛГЕРИАН АКСЕС <a href="http://bulgarianaccess2.imot.bg">bulgarianaccess2.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2u176778917979731-dava-pod-naem-biznes-imot-oblast-burgas-ar-nesebar-nov-grad">https://www.imot.bg/obiava-2u176778917979731-dava-pod-naem-biznes-imot-oblast-burgas-ar-nesebar-nov-grad</a></p>
<p>ФИТНЕС ЗАЛА град Плевен, Широк център 400 € Цената е без ДДС Публикувана на 30 януари, 2026 год. Площ: 90 m2 Етаж: Партер от 10 Газ: НЕТЕЦ: НЕОферта 10506. Отдава помещение, подходящо за зала за танци, йога и други спортни дейности, намиращо се на партерен етаж в търговска сграда с отделен вход. Към помещението има санитарен възел, склад/съблекалня. Отопление с климатик. За контакт: 0882225537 Агенция: М ПРОПЪРТИ КОНСУЛТ <a href="http://mpropertyconsult.imot.bg">mpropertyconsult.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2u176978141112857-dava-pod-naem-biznes-imot-grad-pleven-shirok-tsentar">https://www.imot.bg/obiava-2u176978141112857-dava-pod-naem-biznes-imot-grad-pleven-shirok-tsentar</a></p>

<p>ФИТНЕС ЗАЛА град Перник, Център 500 € Цената е с включено ДДС          Публикувана на 21 януари, 2026 год.Площ:100 m2ТЕЦ:ДАОтдава се          Помещение, находящо се на ул. Кракра. Състои се от Зала, Съблекални,          Бани, WC, с Професионална вентилация. Подходящо за Фитнес, Кабинет,          Салон за красота. За контакт:0896811591 Агенция: ИМОТИ ИЗТОК          imotiiztok.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2u176900776617473-dava-pod-naem-biznes-imot-grad-pernik-tsentar">https://www.imot.bg/obiava-2u176900776617473-dava-pod-naem-biznes-imot-grad-pernik-tsentar</a></p>
--	--

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR/1с.м.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	1 000	300	3,33	1,35	1,00	1,10	1,05	0,95	4,94
2.	400	90	4,44	1,05	0,80	1,30	1,25	0,95	5,76
3.	417	100	4,17	1,10	0,90	1,10	1,10	0,95	4,74

**Легенда:**

*Кпл-корекция за несъответствие в площта;*

*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*

*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;*

*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	5,15
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	49,12
Пазарна стойност на наема за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	1000

<p><b>РЕСТОРАНТ I и II ниво -691,71м2</b></p>	<p><b>Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и обслужващи помещения към нея - конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79</b></p>
<p><b>Описание на аналозите:</b></p>	<p><b>Източник:</b></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Созопол 5 800 € Цената е без ДДСКоригирана на 16 март, 2026 год.Площ:600 m2Партер от 7Оборудвани и готови за посрещане на сезона Ресторант заедно с ЛобиБар и прилежаща тераса към него на първа линия с гледка море.Ресторанта се състои от голяма кухня, стопански двор/склад, закрыта зала за 120 човека, както и капацитет за още толкова разположени в градината с изглед море.Обектите са част от хотел Selena в гр. Созопол, находящ се на ул. Яни Попов 73а контакт:0899990737/Частно лице/</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2n177367953199206-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-sozopol">https://www.imot.bg/obiava-2n177367953199206-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-sozopol</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 30 421.87 € Цената е без ДДСПубликувана на 7 януари, 2026 год.Площ:415 m2Партер от 7Ресторант под наем в Несебър.Намира се на първа линия море с гледка към залива.В работещ Апартамент-Хотел с 150 апартамента с постоянна заетост от май до октомври.215 кв.м Кухня с Вътрешна зала с бар и три тоалетни. с 40 бр сеядщи места.200 кв.м. външна остъклена с отварящ се покрив със 110 сеядщи места.Напълно оборудван готов за работа.За онтакт:0882353535Агенция:БЕСТ ЧОЙС bestchoice.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2n173620170011176-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar">https://www.imot.bg/obiava-2n173620170011176-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar</a></p>

<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Поморие 35 000 €Цената е с включено ДДС Коригирана на 10 март, 2026 год. Площ:654 m2 Партер от 5 Газ:НЕ ТЕЦ:НЕ Отдава се под наем напълно оборудван, ресторант в луксозен хотелски Апартамент комплекс Gardenia Palace, гр. Поморие, разположен на първа линия, на брега на морето и Поморийското езеро. Хотелският комплекс ще работи сезонно, в периода 21.05.2026 г. 21.09.2026 г. Ресторант с капацитет от 150 места, обща площ от 404 кв.м и тераса от 250m2 за целия сезон за една година - 35000 евро. Договор за сезон 2026 г. За контакт:0888969815 /Частно лице/</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2n177066841861442-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-pomorie">https://www.imot.bg/obiava-2n177066841861442-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-pomorie</a></p>
--	--

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR/1с.м.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	5 800	600	9,67	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	7,47
2.	7 605	415	18,33	0,90	0,90	0,90	0,80	0,90	9,77
3.	7 292	654	11,15	1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	8,21

**Легенда:**

*Кпл-корекция за несъответствие в площта;*

*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*

*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;*

*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	8,48
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	691,71
Пазарна стойност на наема за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	23 500

<b>ПЕРАЛНО-178,34м2</b>	<b>Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ ХХП-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и обслужващи помещения към нея - конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79</b>
<b>Описание на аналозите:</b>	<b>Източник:</b>
<p>СКЛАД област Бургас, к.к. Слънчев бряг кв. Чайка 750 € Цената е с включено ДДСКоригирана на 30 март, 2026 год.Площ:280 m2Етаж:Партер от 1Газ:НЕТЕЦ:НЕ Проджект Хоум Ви представя склад в комуникативна зона к.к. Сл. бряг , квартал Чайка .Основни характеристики: ♦ Площ: 280 кв.м ♦ Височина 2.75 м ♦ Ток, вода, канализация ♦ СОТ ♦ Видеонаблюдение ♦ Интернет ♦ Има отделен вход от улицата ♦ Асфалтов път Партерно ниво, с лице към улица Статут: помещение със свободно предназначение за търговска дейност За контакт:0888442254 Агенция:ПРОДЖЕКТ ХОУМ БГ ЕООД projecthome.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2o175671925904063-dava-pod-naem-sklad-oblast-burgas-k-k-slanchev-brvag-kv-chayka">https://www.imot.bg/obiava-2o175671925904063-dava-pod-naem-sklad-oblast-burgas-k-k-slanchev-brvag-kv-chayka</a></p>
<p>СКЛАД област Бургас, гр. Несебър Черно море 3 9 €Не се начислява ДДСКоригирана на 17 март, 2026 год.Площ:40 m2Етаж:Партер от 6Газ:НЕТЕЦ:Лок.отопл.Отдаваме под наем 29 склада с площ от 20 до 42 кв.м.Складовете са удобни и с високи тавани, разположени в сграда от затворен комплекс Мелия 6 в кв. Черно море 3 на гр. Несебър. Сградата е ново строителство с разрешение за ползване от 2016 г.Достъпът до складовете е лесен. Има място за разтоварване и бърз изход към главните пътни артерии на района.Обектът има самостоятелен вход и за да се влезе в него, се преминава през три врати.За контакт:0879 88 50 06 генция:ДР ДИВЕЛЪПМЪНТ rd.imot.bg</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2o170538760485714-dava-pod-naem-sklad-oblast-burgas-gr-nesebar-chno-more-3">https://www.imot.bg/obiava-2o170538760485714-dava-pod-naem-sklad-oblast-burgas-gr-nesebar-chno-more-3</a></p>

СКЛАД област Варна, гр. Аксаково 1 000 € Цената е без ДДС Коригирана на 22 февруари, 2026 год. Площ: 200 м <sup>2</sup> Етаж: Партер от 1 Газ: ДА Даваме под наем помещение подходящо за склад, производство, работилница, магазин. Санитарен възел, офис, 3 големи помещения или да се прегради. Самостоятелен вход. За контакт: 0898411736 инвеститор: БАЛКХАРА ЕООД balkhara.imot.bg	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2o162982805872301-dava-pod-naem-sklad-oblast-varna-gr-aksakovo">https://www.imot.bg/obiava-2o162982805872301-dava-pod-naem-sklad-oblast-varna-gr-aksakovo</a>
---	---

АНАЛОГ №	Цена, EUR/1с.м.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	625	280	2,23	1,00	1,00	1,25	1,10	0,95	2,92
2.	99	40	2,48	1,05	1,00	1,20	1,20	0,95	3,56
3.	1 000	200	5,00	0,90	0,80	1,15	1,00	0,95	3,93

**Легенда:**

*Кпл-корекция за несъответствие в площта;*

*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*

*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;*

*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	3,47
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	178,34
Пазарна стойност на наема за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	2 500

<b>ВЕРАНДА ТК 4</b>	<b>"Търг. обслужваща сграда 67800.35.188.1- Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство", находящ се във ваканционно селище "САНТА МАРИНА", изграден в ПИ 67800.35.188</b>	
	<b>Описание на анализите:</b>	<b>Източник:</b>
	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Равда 5 500 € Не се начислява ДДС Коригирана на 19 март, 2026 год. Площ: 200 м <sup>2</sup> Ресторант над Централен плаж в с. Равда със страхотна гледка море се отдава под наем. Заведението е единствено за апартаментен комплекс, като работи и с външни клиенти най-вече от плажа. Разполага с повече от 80 места, голям навес и павилион за бързо обслужване или детски кът. Заведението е оборудвано с маси, аспирация, фурна, газов фритюрник с плоча, микровълнови печки, съдомиялна, хладилници и фризери. Има всички документи за категоризация като бистро. За контакт: 0886555464/Частно лице/	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2n177391649101956-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-ravda">https://www.imot.bg/obiava-2n177391649101956-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-ravda</a>
	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 8 700 € Не се начислява ДДС Коригирана на 16 март, 2026 год. Площ: 200 м <sup>2</sup> Отдава се под наем заведение за хранене за летния сезон : снек-бар Елена, намиращо се на първа линия, на 10м. от Южен плаж - Несебър, с гледка към морето. Подробеност: - 52 кв.м. кухня оборудвана; - отделен бар 4 кв.м- оборудван; - 100 места, които са разположени на площадка пред заведението, която е с покрив отгоре и открити страни; - налични складово помещение 4кв.м и стая за персонал 20 кв.м с климатик, напълно подходяща за живеене; - заведението работи всеки летен сезон; - разполага с 2 тоалетни за клиенти и отделна баня и тоалетна за персонала; За контакт: 0893803089/Частно лице/	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2n157834075238542-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar">https://www.imot.bg/obiava-2n157834075238542-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar</a>

<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг 7 500 €Цената е с включено ДДСКоригирана на 28 октомври, 2025 год. Площ:290 m2Газ:НЕТЕЦ;НЕПредлагаме под наем напълно оборудван бар, разположен на красив басейн в затворен комплекс Сън Сити, идеален за привличане на гости и туристи.Цената на сайта е за сезон.Модерният комплекс е заобиколен от зеленина и удобства, включващ хотелска част и апарт-хотел с голям капацитет. Барът обслужва всички гости на комплекса, което гарантира висока посещаемост през целия сезон.Офертата включва бар с площадка и маси - 250 кв.м. и складово помещение - 40 кв.м.За контакт:0882817479 Агенция:БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС <a href="http://www.bulgarianproperties.bg">http://www.bulgarianproperties.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2n174462476942527-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag">https://www.imot.bg/obiava-2n174462476942527-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag</a></p>
--	--

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR/1сез. мес.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	1 375	200	6,88	0,90	1,10	1,00	1,00	0,90	6,13
2.	2 175	200	10,88	0,90	1,00	1,00	0,80	0,90	7,05
3.	1 875	290	6,47	0,90	1,00	1,00	1,08	0,90	5,63

**Легенда:**

*Кпл-корекция за несъответствие в площта;*

*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*

*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;*

*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	6,27
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	299,10
Пазарна стойност на наема за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	7 500

ОБЩЕЖИТИЕ	МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в с.Черноморец, Община Созопол, в УПИ 1-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55
<p><b>Описание на аналозите:</b></p> <p>1-СТАЕН област Бургас, к.к. Слънчев бряг, Афродита, 204,52€. Квадратура: 33 кв.м Етаж: 4-ти от 5 Коригирана на 2 февруари, 2026 год.Студио под наем в комплекс Афродита 1. Цената е за месец и включва телевизия и интернет. Има и безплатно паркомясто. Студиото се намира на 4-ти етаж от общо 5 и има западно изложение. В комплекса има и басейн. • Обзаведен • С паркомясто • Асансьор • Лукс • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • Видео наблюдение • Контрол на достъпа • Саниран За контакти: 0897402395Агенция: АФРОДИТА ИМОТИ</p>	<p><b>Източник:</b></p> <p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2b160026941644013-dava-pod-naem-ednostaen-apartament-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag-afrodita-1">https://www.imot.bg/obiava-2b160026941644013-dava-pod-naem-ednostaen-apartament-oblast-burgas-k-k-slanchev-bryag-afrodita-1</a></p>
<p>1-СТАЕН област Бургас, гр. Черноморец 255 € Цената е с включено ДДС Коригирана на 5 март, 2026 год.Площ:32 m2Газ:НЕТЕЦ;Лок.отопл.Обзаведено и оборудвано студио за двама в комплекс Черноморска звезда /Black Sea Star/. Студиото е с площ 32 кв.м. Разпределението включва входно антре, баня с тоалетна, всекидневна със зонирена кухня, обособен кът за спане и тераса. Оборудвано е с всичко необходимо за комфортен начин на живот. На разположение са климатик, индукционни котлони, кана, хладилник, микровълнова, телевизор и други. Жилището е разположено на трети етаж. Сградата е с асансьор.Комплекс Black Sea Star се намира на 25 км от летище Бургас, между Созопол и Черноморец. Построен в модерен стил, в непосредствена близост до</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2b175978149904212-dava-pod-naem-ednostaen-apartament-oblast-burgas-gr-chernomorets">https://www.imot.bg/obiava-2b175978149904212-dava-pod-naem-ednostaen-apartament-oblast-burgas-gr-chernomorets</a></p>

морето, предлага басейн, ресторант, лоби бар, хранителен магазин и красива градина. Комплексът осигурява комфорт и приятна атмосфера за спокоен живот. За контакт: 0892558075 Брокер: Агенция: ЯВЛЕНА-ОФИС БУРГАС <a href="http://www.yavlena.com">http://www.yavlena.com</a>	
1-СТАЕН област Бургас, гр. Созопол 250 € Не се начислява ДДС Коригирана на 20 януари, 2026 год. Площ: 35 m2 Етаж: Партер от 5 Студио на партерен етаж в нова модерна сграда, само на няколко минути пеша от морето. Жилището е напълно и луксозно обзаведено. Разполага с уютна веранда с излаз към градината, идеална за релакс на открито. Подходящо за целогодишно живеене, с комфорт и стил в един от най-красивите морски градове на България. Отдава се за периода от Октомври до Май 2026 г. ! За контакт: 0878924585 Агенция: ЕС ДИ ЕН ЕСТЕЙТС ЕООД <a href="https://www.imot.bg/obiava-2b175819152216221-dava-pod-naem-ednostaen-apartament-oblast-burgas-gr-sozopol">https://www.imot.bg/obiava-2b175819152216221-dava-pod-naem-ednostaen-apartament-oblast-burgas-gr-sozopol</a>	

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR за месец	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност, EUR/апарт.
1.	205	1	0,80	0,85	0,80	0,90	80,11
2.	255	1	0,90	0,80	0,80	0,90	105,75
3.	250	1	0,80	0,80	0,80	0,90	92,16

**Легенда:**

*Кпл-корекция за несъответствие в площта;*

*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*

*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености (аналозите са самостоятелни едностаини апартаменти с кухненска част);*

*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Пазарен наем за една стая със санитарен възел, EUR	<b>92,67</b>
Отбив за обем на сделката (отдава се цялата сграда)	50,00
Пазарен наем за една стая със санитарен възел в общежитието, EUR	<b>46,34</b>
Брой стаи със санитарен възел	41,00
Брой стаи (две стаи с един санитарен възел)	16,00
Корекция на наема за двойките стаи с общ санитарен възел	0,80
<b>Пазарна стойност на наема на общежитиено за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.)</b>	<b>10 000</b>

<b>ПАРКОМЕСТА – 58 бр.</b>	<b>58 броя паркоместа, намиращи се в обект "Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг - гараж на две нива" в УПИ 67800.35.17</b>
<b>Описание на анализите:</b>	<b>Източник:</b>
ГАРАЖ област Бургас, гр. Свети Влас 150 € Не се начислява ДДС Коригирана на 10 март, 2026 год.Площ:14 m2 Автоматична врата Контрол на достъпа СOT Ток За контакт:0878666660 /Частно лице/	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2p164522054318718-dava-pod-naem-qarazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-sveti-vlas">https://www.imot.bg/obiava-2p164522054318718-dava-pod-naem-qarazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-sveti-vlas</a>
ПАРКОМЯСТО област Бургас, гр. Свети Влас 800 € Не се начислява ДДС Коригирана на 24 март, 2026 год. Площ: 13 m2 Етаж: Партер от 3 Местоположение к-с Манастира 1.Отдавам под наем паркомясто на паркинга на к-с Манастира 1 в гр.Свети влас.Наемът е за 1 година. За контакт: 0888330330 /Частно лице/	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2p177029168173635-dava-pod-naem-qarazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-sveti-vlas">https://www.imot.bg/obiava-2p177029168173635-dava-pod-naem-qarazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-sveti-vlas</a>
ГАРАЖ област Бургас, гр. Царево център 200 € Не се начислява ДДС Коригирана на 29 октомври, 2025 год. Площ:36 m2 Етаж: Партер от 4 Газ:НЕ ТЕЦ; НЕ Наем двоен гараж в центъра на град Царево .Гаражните клетки са две с обща площ 36 кв.м. и са обединени в едно общо помещение.Високо, светло и просторно помещение с канализация вода и ток на собствени партиди.Подходящо за складиране на стока,паркиране на МПС или други.Референтен номер В-631682. За контакт: 0888206647 Агенция: ДОМИНИТА <a href="http://www.dominita.net">http://www.dominita.net</a>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2p172000305906256-dava-pod-naem-qarazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-tsarevo-tsentar">https://www.imot.bg/obiava-2p172000305906256-dava-pod-naem-qarazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-tsarevo-tsentar</a>

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR/1сез. мес.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	150	1	150,00	0,95	1,00	0,95	0,95	128,61
2.	267	1	266,67	0,95	0,85	0,70	0,95	143,20
3.	100	1	100,00	1,00	1,00	0,85	0,95	80,75

**Легенда:**

*Кпл-корекция за несъответствие в площта;*

*Км-корекция за несъответствие в местоположението;*

*Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;*

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;*

*Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

<b>Усреднена пазарна стойност, EUR за 1 бр. паркомясто</b>	<b>117,52</b>
<b>Отбив за едновременна заетост /за обем на сделката/ %</b>	<b>45,00</b>
<b>Единична пазарна стойност, EUR на 1 бр. ПМ</b>	<b>64,70</b>
Брой паркоместа	58,00
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2026г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR</b>	<b>15 000</b>

#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните пазарни стойности на наема за сезон 2026г. (от м.юни до м.септември вкл.) на следните търговски и помощни помещения, намиращи се във в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ към 02.04.2026г. както следва:

<b>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</b>	<b>ОБЕКТ</b>	<b>Наем за сезон 05-09. 2026</b>
Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56 (търговско-обслужваща сграда; басейн, солариум; рецепция; ресторант; дневен панорамен бар и летен ресторант; покрива терса към ресторант с открит бар)	<b>РЕСТОРАНТ и АКВАБАР</b>	<b>15 800 €</b>
	<b>РЕЦЕПЦИЯ</b>	<b>4 200 €</b>
Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47 (басейн, заведение за хранене, фитнес зала, офис помещение)	<b>ПИЦАРИЯ</b>	<b>20 100 €</b>
	<b>ФИТНЕС И ОФИС</b>	<b>1 000 €</b>
Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1 (басейн, ресторант, ресторантска зала, обслужващи помещения, перално помещение) и обслужващи помещения към нея - конферентна зала във Вила 62А и търговска площ във Вила 79	<b>РЕСТОРАНТ I и II ниво</b>	<b>23 500 €</b>
	<b>ПЕРАЛНО</b>	<b>2 500 €</b>
"Търг. обслужваща сграда 67800.35.188.1-Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство“, находящ се във ваканционно селище "САНТА МАРИНА", изграден в ПИ 67800.35.188	<b>ВЕРАНДА ТК-4</b>	<b>7 500 €</b>
МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛЪ, находяща се в с. Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55	<b>ОБЩЕЖИТИЕ</b>	<b>10 000 €</b>
58 броя надземни паркоместа, намиращи се в обект "Апартаментен туристически комплекс с етажнен паркинг и подземен паркинг - гараж на две нива" в УПИ 67800.35.17	<b>ПАРКОМЕСТА</b>	<b>15 000 €</b>

**Общата стойност на пазания наем за сезон 2026г. (от м.юни до м.септември вкл.) на търговски и помощни помещения в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, към 02.04.2026г. възлиза на 99 600€ ./Деветдесет и девет хиляди и шестотин € без ДДС/.**

**Експерт-оценител:**

Инж. Татяна Тотева

Серт. № 100100911/14.12.2009г.



**Проверил:**

Маруся Стефанова

Серт. № 100100957/14.12.2009г.



02.04.2026г.

Гр. София