



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

**НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - офиси, търговски обекти
и складове, находящи се във Вилно селище
“САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол,
изградени в парцел I-35029,35050,35026,35027,35025,35028,
парцел XXV-35004,35005,35031,35001,35023,35008,35009,
35021,35085,35024,35006,35018,
парцел VII-35014 и парцел XXI-35016,
местност “Света Марина”,
(АКТУАЛИЗАЦИЯ)**

Идентиф. № 2602080526

Декември 2025
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	
1.1. Описание на заданието.....	
1.2. Ограничителни условия.....	
1.3. Информационни източници.....	
2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ.....	
2.1. Местоположение.....	
2.2. Правен статут.....	
2.3. Описание на недвижимите имоти.....	
3. ОБХВАТ И ИЗИСКВАНИЯ НА МСФО.....	
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД.....	
5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД.....	
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Таблица за определяне стойността на имотите по приходния метод;
2. Таблица за определяне стойността на имотите по метода на пазарните анализи;

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижими имоти - офиси, търговски обекти и складове, с обща застроена площ от 2629,02 кв.м и обща РЗП от 2807,07 кв.м, находящи се във Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029,35050,35026,35027,35025,35028, парцел XXV-35004,35005,35031,35001,35023,35008,35009,35021,35085,35024,35006,35018, парцел VII-35014 и парцел XXI-35016, местност “Света Марина”. Предмет на оценка са следните обекти:

Вила №	Имот	Застроена площ на имота кв.м.
	Търговски площи - етап 1 и етап 2	264,00
2	Магазин 1	12,78
2	Магазин 2	14,38
2	Магазин 3	14,38
2	Магазин 4	12,78
2	Склад 1	104,84
2	Склад 2	104,84
	Търговски площи - етап 3	2365,02
38	интернет кафе	133,92
39С	офис	132,54
39А	медицински център	131,74
44 А	офис	285,80
53 С	сутерен	131,54
55 А	кафе аперитив	248,24

55 А	тоалетни	40,49
57 А	магазин 1	38,98
57 А	магазин 2	37,28
57 А	магазин 3	41,99
57 А	магазин 4	53,30
57 А	сървърно	26,66
57 А	инсталационно	45,30
62 А	конферентна зала	305,74
79	търговска площ	293,28
82	Склад А-1	15,21
82	Склад В-1	14,89
82	Склад В-2	15,87
82	Склад С-1	15,21
82	Склад С-2	15,87
82	Склад D-2	15,21
82	Склад в сутерен	325,96

	ОБЩО	2629,02
--	-------------	----------------

Възложител: ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

Оценител: “ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството инж. Татяна Тотева и инж. Маруся Стефанова, лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ.

Цел на оценката: Определяне на справедливата стойност на актив, в съответствие с изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане, за нуждите на Възложителя при изготвянето, проверката и заверката на годишен счетоводен отчет.

Стандарт на оценката: *Справедлива стойност* – за определяне счетоводното третиране на имотите, които се признават за актив и отчитат при изготвянето и представянето на финансовия отчет, съгласно изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане.

Използвана методика при изготвяне на оценката: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, доколкото същите съответстват на изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане (МСФО). При извършване на оценката по целесъобразност са приложени разходен подход (информативно) и приходен подход. Определянето на справедливата стойност се

основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники, *адаптирани* за нуждите и целите на МСФО.

Дата на оценката: 31.12.2025г.

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:

- Разграничимите дълготрайни материални активи са тези, които отговарят на следните условия: могат да бъдат идентифицирани поотделно, контролират се от собственика, източник са на икономически ползи и тяхната справедлива стойност може да бъде надеждно определена.
- Оценка на справедливата стойност на активите е ориентирана към обсега на извършваната дейност и изразява мнение за справедливата стойност на актива към определен момент;
- Изходната информация, относно оценяваните активи е предоставена от дружеството и доколкото информацията в оценката се счита за точна, не се прави никакво предоставяне на гаранции, както и не се поемат никакви отговорности и задължения от оценителите, относно точността или пълнотата на първичната информация или за каквато и да е писмена или устна информация, която е била предоставена от служителите на дружеството;
- Въз основа на анализиранияте нотариални актове, първичните счетоводни документи, вписванията в счетоводните книги и информация от ръководството на дружеството оценителите считат, че активите, вписани в счетоводните регистри на дружеството са разграничими;
- Извършеният оглед на активите няма характер на инвентаризация на същите;
- Справедливите стойности на разграничимите дълготрайни материални активи не могат да се използват с друга цел, различна от тази на настоящата оценка. Преоценените стойности по отделни позиции активи са определени съгласно описаната методика и не могат да служат за определяне на минимална или първоначална цена при продажбата им чрез търг или конкурс;
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните активи, 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.
- 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 на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Скица на дворното място;
- Ситуационно решение;
- Удостоверения за въвеждане в експлоатация;
- Таблици за ценообразуване;
- Скици на имотите;
- Удостоверения от Агенция по вписванията;
- Данъчни оценки;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ

2.1. Местоположение

Оценяваните недвижими имоти се намират във Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029,35050,35026,35027,35025,35028, парцел XXV-35004,35005,35031,35001,35023,35008,35009,35021,35085,35024,35006,35018, парцел VII-35014 и парцел XXI-35016, местност “Света Марина”. Местността „Света Марина” е разположена на около 2 км. северно от стария град. Денивелацията на терена е в посока морския бряг, което предразполага за отлична гледка към залива. Районът, в който се намират оценяваните имоти, е с отлична комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол. Вертикалната планировка и инфраструктурата в района на Вилно селище “САНТА МАРИНА”, са изградени напълно.



2.2. Правен статут

Съгласно предоставените документи и информация от Възложителя, собственик на оценяваните имоти е ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ.

Сградите от етап I и II, в които са разположени оценяваните обекти, са въведени в експлоатация през 2006 год., като удостоверенията за това са приложени към настоящия доклад.

Сградите от етап III, в които са разположени оценяваните обекти, са въведени в експлоатация през 2008 - 2013 год.

2.3. Описание на недвижимите имоти

Сградите, в които се намират оценяваните обекти, са част от новоизграждащото се Вилно селище „САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, състоящо се към момента от 80 вилни сгради, център за услуги и развлечения, четири басейна и предвидена отлично изградена вертикална планировка. Общата площ на терена е 111796 кв.м. Ваканционните къщи имат 4 типа апартаменти:

тристайни апартаменти, двустайни апартаменти, мансардни ателиета на две нива, мансардни ателиета, ателиета.

Сградите са разположени стъпаловидно следвайки наклона на терена, което благоприятства за морската панорама на повечето жилища. Вертикалната планировка за трите етапа от селището е напълно завършена, като между сградите са обособени асфалтирани пешеходни алеи, терасирани и озеленени пространства, запазена е естествената висока растителност. Изградена е площадкова инфраструктура и осветление.

Центърът за услуги и развлечения, както и басейните към него са напълно завършени и въведени в експлоатация.

Вилите са декорирани с елементи, характерни за созополските къщи: каменна обшивка и дървена облицовка, бели стени и скатни покриви.

Конструкцията е масивна стоманобетонена, монолитно изпълнена. Покривната конструкция на сградите е изпълнена от дървени носещи елементи, като са положени необходимите топло- и хидро-изолации. Фасадите ще са оформени с минерална мазилка и каменна облицовка. Външните стени са изпълнени от тухлена зидария, върху която е положена термоизолация.

Изпълнени довършителните работи на вилните сгради са както следва:

по фасади : партерни етажи – каменна облицовка

подпокривни етажи - дървена обшивка

в останалата част: топлоизолация с фибран, шпакловка и минерална

/ силиконова / мазилка в цвят

на нивото на всяка плоча има декоративен елемент – дървен корниз

по вътрешни разпределения:

-дневни с кухни: под – теракот, стени – латекс, италианска мазилка на два компонента, таван – окачен/ гипсокартон/

-спални: под – мокет, стени – латекс, италианска мазилка на два компонента, таван – окачен/ гипсокартон/

-тераси: под – гранитогрес, дървен парапет

-бани с WC: под – теракот, стени – фаянс, таван – окачен /гипсокартон/

-тераси: под – гранитогрес, дървен парапет

-интериорни врати и вх. врати: MDF

-прозоречна дограма с подпрозоречни первази: PVC, стъклопакет, марка “ Тисен” с вградени външни щори.

- общи части : стъпала – гранит

стълбищни площадки- гранит

парапет – метален, хромиран

стени – варова мазилка, шпакловка, латекс

-отопление – стенни ел. радиатори под прозорците и климатици

Предмет на настоящата оценка са 28 бр. недвижими имоти - офиси, търговски обекти и складове, с обща площ от 2807,07 кв.м., находящи се във Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I–35029,35050,35026,35027,35025,35028, парцел XXV-35004,35005,35031, 35001,35023 ,35008, 35009,35021,35085,35024,35006,35018, парцел VII-35014 и парцел XXI-35016, местност “Света Марина”

Помещенията са разположени на партерните нива на сградите, като изпълняват обществено обслужващи и търговски функции. Обекти Офис в сграда 44А, Кафе аперетив в сграда 55А и магазини 1 и 2 в сграда 57А, са без изпълнени финални довършителни работи. Сграда 79 е въведена в експлоатация през 2012 година, като търговските площи в нея са разположени на приземното ниво (сутерен). През 2023г. в тази сграда е извършено преустройство и генерален ремонт. Сграда 82 е въведена в експлоатация през 2013 година, като складовите площи са разположени на приземното ниво и в сутерен.

3. ОБХВАТ И ИЗИСКВАНИЯ НА МСФО

Целта на МСФО е справедливата стойност да се оценява въз основа на пазарни критерии, а не според спецификата на отделното предприятие. За някои активи може да се наблюдават пазарни сделки или да има пазарна информация. За други — такива данни може да не са налични. Въпреки това, оценяването по справедлива стойност и в двата случая цели едно и също — да се изчисли цената на продажба на актив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване при актуалните тогава пазарни условия (т.е. продажбената цена към датата на оценяване от гледна точка на даден пазарен участник, който държи актива или дължи пасива).

Когато няма данни за цената на идентичен актив, предприятието оценява справедливата им стойност с помощта на друг метод за остойностяване, при който се използват максимално съответните наблюдаеми хипотези и се свежда до минимум използването на ненаблюдаемите хипотези. Тъй като справедливата стойност е пазарна оценка, тя се определя въз основа на евентуалните допускания на пазарните участници при определянето на цената на актив.

Оценяването по справедлива стойност е за конкретен актив. Следователно, при оценяването по справедлива стойност предприятието отчита характеристиките на актива, ако участниците на пазара ще ги вземат под внимание при определянето на цената на актива към датата на оценяване. Тези характеристики включват например следното:

- а) състоянието и местоположението на актива; както и
- б) ограниченията, ако има такива, относно продажбата или използването на този актив.

Оценяването по справедлива стойност предполага, че сделката за продажба на актива се извършва:

- а) на основния пазар за този актив или пасив; или

б) при липсата на основен пазар — на най-изгодния пазар за този актив или пасив.

При оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се отчита способността на даден пазарен участник да генерира икономически ползи чрез използване на актива с цел максимизиране на стойността му или чрез продажбата му на друг пазарен участник, които ще го използват по такъв начин.

Използване на нефинансов актив с цел максимизиране на стойността включва използване, което е физически възможно, законово допустимо и финансово осъществимо.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

4.1. Описание на метода

Подход на базата на доходите

Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Настоящата стойност (т.е. прилагане на подхода на базата на доходите) е инструмент, използван за свързване на бъдещите суми (например парични потоци или стойности) с настояща стойност при използването на сконтов процент.

Методите за оценка на базата на настоящата стойност се различават по начина на коригиране спрямо риска и по вида на използваните парични потоци. В настоящата оценка е ползван метод на коригиране чрез сконтиране. При метода на коригиране чрез сконтиране се използва единен набор парични потоци от диапазона от възможните предполагаеми стойности — договорни, обещани или най-вероятни парични потоци. Сконтовият процент, използван при метода на коригиране чрез сконтиране, се получава от наблюдаемите ставки на възвръщаемост за сравними активи или пасиви, които се търгуват на пазара. Следователно обещаните, най-вероятните или договорните парични потоци се сконтират с наблюдаваната или очакваната пазарна ставка за такива обвързани с условие парични потоци (т.е. пазарен процент на възвръщаемост).

4.2. Оценка на имотите

Оценката на имотите по метода на капитализираните (бъдещи парични) приходи произтича от естеството и възможностите на имота, които позволяват сега и в бъдеще собствениците му да извличат приходи от него преди всичко от отдаването му под наем, по пазарни цени. Приема се, че отдаването под наем ще бъде на пазарни нива, актуални към датата на оценката.

За целите на настоящата оценка оценителският екип е приел допускането, че отдаването под наем ще бъде на годишна база, за всеки от обектите, в зависимост от предназначението.

Месечният наем от отдаването на имота е прогнозиран след направено проучване на пазара на наемните отношение при подобни обекти в съответните райони. Използвана е информация от печатни специализирани издания и публикувани в интернет обяви, основно в imot.bg, imoti.net, yavlena.com, mirela.bg и др. Въз основа на конкретните характеристики на обекта и на своя опит, оценителският екип е приел стойностите на месечните наеми по подобекти.

Необходимите оперативни разходи, разходи за стопанисване, данъци и такси са определени експертно като процент от brutния приход и са обичайните разходи по поддръжката на сгради на подобна възраст и сходна големина. Рискът от неотдаване под наем или отпадане на наема е определен по същия начин и се основава на направени проучвания на заетостта в подобни обекти.

Нормата на капитализация се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидност на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти. Тя се определя след задълбочено проучване и анализ на пазарни свидетелства за наеми на подобни имоти, в рамките на един разумен период от време преди датата на експертната оценка. Коефициентът на капитализация е в пряка зависимост от възвращаемостта на инвестицията в подобни имоти, изчислена на базата на капиталните стойности от сравнителни пазарни аналози. При наличие на съпоставима и надеждна информация са направени собствени проучвания за търсената доходност на пазара на съответните имоти чрез съпоставка на офертни пазарни и наемни цени на едни и същи имоти. След съответните проучвания е определена норма на капитализация 8.0-9.0%.

Справедливата стойност на имотите е определена на база нетен годишен приход от отдаване под наем и множител, зависещ от нормата на капитализация и остатъчния експлоатационен срок.

Пазарни аналози за наем на търговски обекти:

№	Пазарен аналог	Източник
1	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Созопол 12 000 € 23 469.96 лв. Не се начислява ДДС Коригирана на 16 януари, 2026 год. Площ: 200 m2 Цената е за сезон. За контакт: 0885058653 / Частно лице /	https://www.imot.bg/obiava-2n172828146459289-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-sozopol
2	МАГАЗИН област Бургас, гр. Черноморец Къмпинг Черноморец 23 000 € 44 984.09 лв. Не се начислява ДДС Коригирана на 8 януари, 2026 год. Площ: 250 m2 Етаж: Партер от 5 Дава се под наем магазин за хранителни стоки Белисима в град Черноморец улица Братислава в посока къмпинг Черноморец Обзаведен С паркомясто Климатик Окабеляване Лукс С действащ бизнес За контакт: 0878657547 Агенция: НЕУСТОИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ neustoimi.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-2m176228744096543-dava-pod-naem-magazin-oblast-burgas-gr-chernomorets-kamping-chernomorets
3	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 6 000 € 11 734.98 лв. Цената е без ДДС Коригирана на 9 февруари, 2026 год. Площ: 100 m2 Етаж: Партер от 1 Газ: НЕ ТЕЦ: Лок. отопл. Ресторанта е напълно обзаведен и оборудван!!! Капацитетът е 80 места!!! Нова Тента!!! Възможност за дългосрочен Наем!!! За контакт: 0887649314 / Частно лице /	https://www.imot.bg/obiava-2n177058927529394-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-lozenets-lozenets

4	<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 14 060.53 € 27 500 лв.Цената е без ДДС Публикувана на 7 януари, 2025 год. Площ:400 m2Етаж:Партер от 7 Помещение под наем на партерен етаж в сграда Белведере в гр. Несебър.Намира се на първа линия море.Цената е за година.Полу оборудвано е!Разполага с; два бр. тоалетни, бар с мивка, отделен вход за зареждане, аспирация в кухнята, работни плотове и аспирация залата.Подходящо е както за ресторант така и за Фитнес, Склад, Детски център, Кафе-Бар...За контакт: 0882353535 Агенция:БЕСТ ЧОЙС http://www.bestchoice.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiava-2n173620129966059-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar</p>
5	<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 30 421.87 € 59 500 лв.Цената е без ДДС Публикувана на 7 януари, 2025 год.Площ:415 m2Етаж:Партер от 7Предлагаме ресторант под наем в Несебър.Намира се на първа линия море с гледка към залива.В работещ Апарта-Хотел с 150 апартамента на 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 отворящ се покрив със 110 сеядщи места. Напълно оборудван готов за работа.Обявената цена за наем е за една година.За контакт:0882353535 Агенция:БЕСТ ЧОЙС http://www.bestchoice.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiava-2n173620170011176-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar</p>

Пазарен аналог	Наемна цена	Застр. площ	Коеф. за локация	Коеф. за големина	Коеф. за съотв.	Коеф. за сделка	Сравнителна стойност
	/EUR/	/кв.м/					EUR/кв.м
1	12 000	200	1,00	1,00	1,00	0,95	57,0 €
2	23 000	250	0,80	1,00	0,85	0,90	56,3 €
3	6 000	100	1,00	1,00	1,10	0,90	59,4 €
4	14 061	400	1,30	1,00	1,40	0,90	57,6 €
5	30 422	415	0,90	1,00	1,00	0,90	59,4 €
Усреднена наемна стойност без ДДС							57,9 €

Справедливата стойност на имотите е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в Приложение I.1, а обобщените резултати са показани в следващата таблица:

Вила №	Имот	Застроена площ на имота	Приходна стойност
		кв.м.	лв.
	Търговски площи - етап 1 и етап 2	264,0	
2	Магазин 1	12,78	13 690 лв
2	Магазин 2	14,38	15 404 лв
2	Магазин 3	14,38	15 404 лв
2	Магазин 4	12,78	13 690 лв
2	Склад 1	104,84	52 520 лв
2	Склад 2	104,84	52 520 лв
	Търговски площи - етап 3	2365,02	
38	интернет кафе	133,92	143 615 лв
39С	офис	132,54	142 135 лв
39А	Мед. център	131,74	141 277 лв
44А	офис	285,80	306 490 лв
53С	сутерен	131,54	79 140 лв
55А	кафе аперитив	248,24	266 211 лв
55А	тоалетни	40,49	28 421 лв
57А	магазин 1	38,98	41 802 лв
57А	магазин 2	37,28	39 979 лв
57А	магазин 3	41,99	45 030 лв
57А	магазин 4	53,30	57 159 лв
57А	сървърно	26,66	16 040 лв
57А	инсталационно	45,30	27 254 лв
62А	Конфер. зала	305,74	295 086 лв
79	търговска площ	293,28	551 343 лв
82	Склад А-1	15,21	11 441 лв
82	Склад В-1	14,89	11 201 лв
82	Склад В-2	15,87	11 938 лв
82	Склад С-1	15,21	11 441 лв
82	Склад С-2	15,87	11 938 лв
82	Склад D-2	15,21	11 441 лв
82	Склад в сутер.	325,96	163 679 лв
	Общо:	2629,02	2 577 288

Изчислена по метода на капитализиране на приходите от наем, справедливата стойност на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - офиси, търговски обекти и складове, с обща застроена площ от 2629,02 кв.м и обща РЗП от 2807,07 кв.м, находящи се във Вилно селище "САНТА МАРИНА" – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029,35050,35026, 35027,35025,35028, парцел XXV-35004,35005,35031,35001, 35023,5008, 35009, 35021,35085,35024,35006,35018, парцел VII-35014 и парцел XXI-35016, местност "Света Марина", към 31.12.2025г. възлиза на:

2 577 288 лв.

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

5.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за справедливата стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

5.2. Оценка на имотите

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти. Прието е допускането, че офертната цена на сравнимите имоти ще се намали с 10% при постигане на пазарна реализация.

№	Пазарен аналог	Източник
1	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Созопол К-нг Каваци 380 000 € 743 215.40 лв. Цената е с включено ДДС Коригирана на 10 февруари, 2026 год.Площ:425 m2Етаж:Партер от 4Строителство:Тухла,Продаваме напълно обзаведен и оборудван ресторант в комплекс Лили Бийч Резорт разположен на 150 м. от плажната ивица на плаж Каваци, гр. Созопол.Тухла С паркинг Интернет връзка С действащ бизнес Обзаведен В затворен комплекс За контакт:0886803063 Инвеститор:ЛИЛИ БИЙЧ РИЗОРТ http://www.lilybeach.bg	https://www.imot.bg/obiava-1m17295938504453-5-prodava-zavedenie-oblast-burgas-gr-sozopol-k-ng-kavatsi
2	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско 295 000 € 576 969.85 лв.Цената е с включено ДДС Коригирана на 3 февруари, 2026 год. Площ:315 m2 Строителство: Тухла, Референтен номер: 4946. Оборудван ресторант в центъра на гр. Приморско! Общата площ е 315кв.м. Заведението разполага с открита и закрыта зала за клиенти, кухня с подготвително, два санитарни възела, склад, мокро помещение. Към	https://www.imot.bg/obiava-1m17523076276072-6-prodava-zavedenie-oblast-burgas-gr-primorsko

	имота има две стаи с баня и WC за персонал. Капацитетът му е 120 места. За контакт:0876477767 Агенция:НИА ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД http://www.nia-property.com	
3	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг, к-с 'Eden' 178900 EUR Квadrатура: 178 кв.м Етаж: Партер от 5 Строителство: Тухла Коригирана на 13 ноември, 2025 год. Продавам заведение със статут на ресторант на много комуникативно място в Слънчев бряг. Намира се в к-с Eden на пътя за комплексите Каскадас . По пътя има постоянен човекопоток.Ресторанта е разположен на партерния етаж в сграда с лице към двора на комплекса, басейна и улицата. Има самостоятелен вход от улицата.Ресторанта се продава напълно обзаведен и оборудван.АКТ 161За контакти: 0896664118 Агенция: ПИ И ЕМ ПРОПЪРТИС http://pm_properties.imot.bg	https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1m15032228466763&slink=65jg5k&f1=1
4	МАГАЗИН област Бургас, гр. Созопол, м-т Мисаря 101 400 EUR Коригирана на 24 декември, 2025 год.Площ: 78 m2Етаж: Партер от 4 Строителство: Тухла, 2022 г. Магазин в новата част на града, м. Мисаря. Имотът е на партерен етаж в жилищна сграда с Разрешение за ползване, състои се от търговска част, санитарен възел и складово помещение. Магазинът е с голяма витрина и добра видимост. Подходящ за аптека, офис, хранителен магазин, салон за красота.Продава се без довършителни дейности.Референтен номер 7203а контакти: 0885775028Агенция: АНТАРИА http://antariasoz.imot.bg	https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1116565173236308&slink=8uy99f&f1=1
5	МАГАЗИН област Бургас, гр. Китен 179 000 € 350 093.57 лв. Не се начислява ДДС Коригирана на 13 януари, 2026 год.Площ:318 m2 Етаж:Партер от 1 Тухла, Въведен в експлоатация 1997 г.Самостоятелна сграда, на главната търговска улица в гр. Китен. Сградата е с две лица към главната улица и към странична уличка. Подходяща е за магазин, представителство, офис или друг вид дейност, изключително атрактивен имот. За контакт: 0899960550 Агенция:АСАВИЯ http://www.asavia.info	https://www.imot.bg/obiava-11171561153683925-prodava-magazin-oblast-burgas-gr-kiten

АНАЛОГ №	Продажна цена без ДДС	Площ	Корекция за реализация	Корекция за местоположение	Корекция за завършеност	Сравнителна стойност
	/EUR/	/кв.м./				EUR/кв.м.
1.	316 667	425	0,90	1,00	1,00	671
2.	245 833	315	0,90	1,00	1,00	702
3.	178 900	178	0,90	0,85	1,00	769
4.	84 500	78	0,90	0,90	0,90	790
5.	179 000	318	0,90	1,00	1,10	557
Пазарна стойност eur/ 1m2:						698,00

Вила №	Имот	Разгъната застроена площ на имота	Корекционен коефициент за съответствие и ниво	Корекционен коефициент за големина	Корекционен коефициент за функционалност и предназначение	Пазарна стойност по метода на сравнителната стойност
		кв.м.				лв.
	Търговски площи - етап 1 и етап 2	264,0				212 947 лв.
2	Магазин 1	12,78	0,90	1,10	0,80	13 813 лв
2	Магазин 2	14,38	0,90	1,10	0,80	15 543 лв
2	Магазин 3	14,38	0,90	1,10	0,80	15 543 лв
2	Магазин 4	12,78	0,90	1,10	0,80	13 813 лв
2	Склад 1	104,84	0,70	1,10	0,70	77 119 лв
2	Склад 2	104,84	0,70	1,10	0,70	77 119 лв
	Търговски площи - етап 3	2543,07				2 801 330 лв.
38	интернет кафе	141,84	0,95	1,10	1,00	202 283 лв
39С	офис	140,12	0,95	1,10	0,90	179 847 лв
39А	медицински център	139,35	0,95	1,10	0,90	178 858 лв
44 А	офис	310,83	0,95	1,00	0,80	322 389 лв
53 С	сутерен	148,15	0,90	1,00	0,70	127 375 лв
55 А	кафе аперитив	273,26	0,95	1,00	0,80	283 422 лв
55 А	тоалетни	44,57	0,80	1,10	0,70	37 469 лв
57 А	магазин 1	44,56	0,95	1,10	0,80	50 839 лв
57 А	магазин 2	42,61	0,95	1,10	0,80	48 614 лв
57 А	магазин 3	48,00	0,95	1,10	0,90	61 609 лв
57 А	магазин 4	60,92	0,95	1,10	0,90	78 192 лв
57 А	сървърно	30,47	0,80	1,10	0,70	25 615 лв
57 А	инсталационно	51,78	0,80	1,10	0,70	43 530 лв
62 А	конферентна зала	320,37	0,90	1,00	0,90	354 144 лв
79	търговска площ	324,87	1,21	1,00	1,00	536 457 лв
82	Склад А-1	15,73	0,80	1,15	0,70	13 824 лв
82	Склад В-1	15,40	0,80	1,15	0,70	13 534 лв
82	Склад В-2	16,41	0,80	1,15	0,70	14 424 лв
82	Склад С-1	15,73	0,80	1,15	0,70	13 824 лв
82	Склад С-2	16,41	0,80	1,15	0,70	14 424 лв
82	Склад D-2	15,73	0,80	1,15	0,70	13 824 лв
82	Склад в сутерен	325,96	0,60	1,00	0,70	186 835 лв

Изчислена по метода на пазарните аналози, справедливата стойност на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - офиси, търговски обекти и складове, с обща застроена площ от 2629,02 кв.м и обща РЗП от 2807,07 кв.м, находящи се във Вилно селище "САНТА МАРИНА" – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029,35050,35026,35027,35025,35028, парцел XXV-35004,35005,35031,35001,35023, 35008,35009,35021,35085,35024, 35006, 35018, парцел VII-35014 и парцел XXI-35016, местност "Света Марина", към 31.12.2025г. възлиза на:

3 014 282 лв.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните два метода бяха получени следните стойности на **НЕДВИЖИМИ ИМОТИ** – офиси, търговски обекти и складове, с обща застроена площ от 2629,02 кв.м и обща РЗП от 2807,07 кв.м, находящи се във Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I–35029,35050,35026,35027,35025,35028, парцел XXV-35004,35005,35031,35001, 35023,35008,35009,35021,35085,35024,35006,35018, парцел VII-35014 и парцел XXI-35016, местност “Света Марина”, към 31.12.2025г.:

По метода на капитализиране на приходите:

2 577 000 лв.

По метода на пазарните аналози:

3 014 282 лв.

Предвид настоящата икономическа ситуация и очаквания за спад в цените на имотите, оценителският екип приема тегловни коефициенти на резултатите по двата метода съответно 1,0:0,0.

Справедливата стойност на всеки обект е показана в следващата таблица:

Вила №	Имот	Застр. площ на имота кв.м.	Пазарна стойност на имота към момента на оценката лв.
	Търговски площи - етап 1 и етап 2	264,00	163 200 лв
2	Магазин 1	12,78	13 690 лв
2	Магазин 2	14,38	15 404 лв
2	Магазин 3	14,38	15 404 лв
2	Магазин 4	12,78	13 690 лв
2	Склад 1	104,84	52 520 лв
2	Склад 2	104,84	52 520 лв
	Търговски площи - етап 3	2365,02	2 413 800 лв
38	интернет кафе	133,92	143 600 лв
39С	офис	132,54	142 100 лв
39А	Мед. център	131,74	141 300 лв
44А	офис	285,80	306 500 лв
53С	сутерен	131,54	79 100 лв

55А	кафе аперитив	248,24	266 200 лв
55А	тоалетни	40,49	28 400 лв
57А	магазин 1	38,98	41 800 лв
57А	магазин 2	37,28	40 000 лв
57А	магазин 3	41,99	45 000 лв
57А	магазин 4	53,30	57 200 лв
57А	сървърно	26,66	16 000 лв
57А	инсталационно	45,30	27 300 лв
62А	Конфер. зала	305,74	295 100 лв
79	търговска площ	293,28	551 300 лв
82	Склад А-1	15,21	11 400 лв
82	Склад В-1	14,89	11 200 лв
82	Склад В-2	15,87	11 900 лв
82	Склад С-1	15,21	11 400 лв
82	Склад С-2	15,87	11 900 лв
82	Склад D-2	15,21	11 400 лв
82	Склад в сутер.	325,96	163 700 лв
	ОБЩО	2629,02	2 577 000 лв

Рекапитулация:

ИМОТИ	Справедлива стойност на имота, лева	Справедлива стойност на имота, EUR
Търговски площи - етап 1 и етап 2	163 200 лв	€ 83 400
Търговски площи - етап 3	2 413 800 лв	€ 1 234 160

Общата справедлива стойност на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – офиси, търговски обекти и складове, с обща застроена площ от 2629,02 кв.м и обща разгъната застроена площ /РВП/ от 2807,07 кв.м, находящи се във Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029,35050,35026,35027,35025,35028, парцел XXV-35004,35005,35031,35001,35023, 35008,35009,35021,35085,35024,35006,35018, парцел VII-35014 и парцел XXI-35016, местност “Света Марина”, към 31.12.2025г. възлиза на:

2 577 000 лв. равняващи се на € 1 317 560

Експерт-оценители:

Изготвил:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



31.12.2025г
Гр. София

ПРИЛОЖЕНИЯ



Таблица за определяне стойността на имотите по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи														
Вила №	Имот	Застроена площ на имота	Остатъчна годност	Брутен годишен наем	Корекция за съответствие	Брутен годишен наем	Разходи за стопанисване	Чист годишен наем	Норма на капитализация	Множител	Приходна стойност	Стойност на имота към момента на оценката	Стойност на имота към момента на оценката	Стойност на кв.м.
		кв.м	бр.год.	лв./кв.м.	лв./кв.м.	лв.	%	лв.	%		лв.	лв.	EUR	eur/кв.м
	Търговски площи	264,00												
2	Магазин 1	12,78	61	113	1,00	1448	20%	1158	8	11,8179	13 690	13 690 лв	€ 7 000	€ 548
2	Магазин 2	14,38	61	113	1,00	1629	20%	1303	8	11,8179	15 404	15 404 лв	€ 7 876	€ 548
2	Магазин 3	14,38	61	113	1,00	1629	20%	1303	8	11,8179	15 404	15 404 лв	€ 7 876	€ 548
2	Магазин 4	12,78	61	113	1,00	1448	20%	1158	8	11,8179	13 690	13 690 лв	€ 7 000	€ 548
2	Склад 1	104,84	61	113	0,50	5939	20%	4752	9	11,0532	52 520	52 520 лв	€ 26 853	€ 256
2	Склад 2	104,84	61	113	0,50	5939	20%	4752	9	11,0532	52 520	52 520 лв	€ 26 853	€ 256
	Търговски площи - етап 3	2365,02												
38	интернет кафе	133,92	63	113	1,00	15174	20%	12139	8	11,8308	143 615	143 615 лв	€ 73 429	€ 548
39C	офис	132,54	63	113	1,00	15017	20%	12014	8	11,8308	142 135	142 135 лв	€ 72 672	€ 548
39A	медицински център	131,74	63	113	1,00	14927	20%	11941	8	11,8308	141 277	141 277 лв	€ 72 234	€ 548
44 A	офис	285,80	63	113	1,00	32383	20%	25906	8	11,8308	306 490	306 490 лв	€ 156 706	€ 548
53 C	сутерен	131,54	63	113	0,60	8942	20%	7154	9	11,0624	79 140	79 140 лв	€ 40 464	€ 308
55 A	кафе аперитив	248,24	63	113	1,00	28127	20%	22501	8	11,8308	266 211	266 211 лв	€ 136 111	€ 548
55 A	тоалетни	40,49	63	113	0,70	3211	20%	2569	9	11,0624	28 421	28 421 лв	€ 14 531	€ 359
57 A	магазин 1	38,98	63	113	1,00	4417	20%	3533	8	11,8308	41 802	41 802 лв	€ 21 373	€ 548
57 A	магазин 2	37,28	63	113	1,00	4224	20%	3379	8	11,8308	39 979	39 979 лв	€ 20 441	€ 548
57 A	магазин 3	41,99	63	113	1,00	4758	20%	3806	8	11,8308	45 030	45 030 лв	€ 23 023	€ 548
57 A	магазин 4	53,30	63	113	1,00	6039	20%	4831	8	11,8308	57 159	57 159 лв	€ 29 225	€ 548
57 A	сървърно	26,66	63	113	0,60	1812	20%	1450	9	11,0624	16 040	16 040 лв	€ 8 201	€ 308
57 A	инсталационно	45,30	63	113	0,60	3080	20%	2464	9	11,0624	27 254	27 254 лв	€ 13 935	€ 308
62 A	конферендна зала	305,74	63	113	0,90	31178	20%	24942	8	11,8308	295 086	295 086 лв	€ 150 875	€ 493
79	търговска площ	293,28	67	113	1,75	58153	20%	46522	8	11,8512	551 343	551 343 лв	€ 281 897	€ 961
82	Склад А-1	15,21	68	113	0,70	1206	20%	965	8	11,8554	11 441	11 441 лв	€ 5 850	€ 385
82	Склад В-1	14,89	68	113	0,70	1181	20%	945	8	11,8554	11 201	11 201 лв	€ 5 727	€ 385
82	Склад В-2	15,87	68	113	0,70	1259	20%	1007	8	11,8554	11 938	11 938 лв	€ 6 104	€ 385
82	Склад С-1	15,21	68	113	0,70	1206	20%	965	8	11,8554	11 441	11 441 лв	€ 5 850	€ 385
82	Склад С-2	15,87	68	113	0,70	1259	20%	1007	8	11,8554	11 938	11 938 лв	€ 6 104	€ 385
82	Склад D-2	15,21	68	113	0,70	1206	20%	965	8	11,8554	11 441	11 441 лв	€ 5 850	€ 385
82	Склад в сутерен	325,96	68	113	0,50	18466	20%	14773	9	11,0794	163 679	163 679 лв	€ 83 688	€ 257
		2629,02												

**Таблица за определяне стойността на имотите по метода на пазарните
анализи**

Търговски обекти в комплекс "Санта Марина"												
Вила №	Имот	Сравнителна стойност за 1 кв.м. при завършени СМР	Сравнителна стойност за 1 кв.м. при завършени СМР	Степен на завършеност към момента на оценката	Разходи за завършване на строителството /до етап РП/	Стойност за 1 кв.м. при завърш. към момента	Разгънатата застроена площ на имота	Корекционен коефициент за съответствие и ниво	Корекционен коефициент за големина	Корекционен коефициент за функционалност и предназначение	Справедлива стойност	Стойност на имота към момента на оценката
		€/кв.м.	лв./кв.м.	%	лв./кв.м.	лв./кв.м.	кв.м.				лв.	EUR
Търговски площи - етап 2							264,00			212947,00		
2	Магазин 1	698	1365	0%	0	1365	12,78	0,90	1,10	0,80	13 813 лв	€ 7 063
2	Магазин 2	698	1365	0%	0	1365	14,38	0,90	1,10	0,80	15 543 лв	€ 7 947
2	Магазин 3	698	1365	0%	0	1365	14,38	0,90	1,10	0,80	15 543 лв	€ 7 947
2	Магазин 4	698	1365	0%	0	1365	12,78	0,90	1,10	0,80	13 813 лв	€ 7 063
2	Склад 1	698	1365	0%	0	1365	104,84	0,70	1,10	0,70	77 119 лв	€ 39 430
2	Склад 2	698	1365	0%	0	1365	104,84	0,70	1,10	0,70	77 119 лв	€ 39 430
Търговски площи - етап 3							2543,07			2801330,00		
38	интернет кафе	698	1365	0%	0	1365	141,84	0,95	1,10	1,00	202 283 лв	€ 103 425
39С	офис	698	1365	0%	0	1365	140,12	0,95	1,10	0,90	179 847 лв	€ 91 954
39А	медицински център	698	1365	0%	0	1365	139,35	0,95	1,10	0,90	178 858 лв	€ 91 449
44 А	офис	698	1365	0%	0	1365	310,83	0,95	1,00	0,80	322 389 лв	€ 164 835
53 С	сутерен	698	1365	0%	0	1365	148,15	0,90	1,00	0,70	127 375 лв	€ 65 126
55 А	кафе аперитив	698	1365	0%	0	1365	273,26	0,95	1,00	0,80	283 422 лв	€ 144 911
55 А	тоалетни	698	1365	0%	0	1365	44,57	0,80	1,10	0,70	37 469 лв	€ 19 157
57 А	магазин 1	698	1365	0%	0	1365	44,56	0,95	1,10	0,80	50 839 лв	€ 25 993
57 А	магазин 2	698	1365	0%	0	1365	42,61	0,95	1,10	0,80	48 614 лв	€ 24 856
57 А	магазин 3	698	1365	0%	0	1365	48,00	0,95	1,10	0,90	61 609 лв	€ 31 500
57 А	магазин 4	698	1365	0%	0	1365	60,92	0,95	1,10	0,90	78 192 лв	€ 39 979
57 А	съвършно	698	1365	0%	0	1365	30,47	0,80	1,10	0,70	25 615 лв	€ 13 097
57 А	инсталационно	698	1365	0%	0	1365	51,78	0,80	1,10	0,70	43 530 лв	€ 22 256
62 А	конферентна зала	698	1365	0%	0	1365	320,37	0,90	1,00	0,90	354 144 лв	€ 181 071
79	търговска площ	698	1365	0%	0	1365	324,87	1,21	1,00	1,00	536 457 лв	€ 274 286
82	Склад А-1	698	1365	0%	0	1365	15,73	0,80	1,15	0,70	13 824 лв	€ 7 068
82	Склад В-1	698	1365	0%	0	1365	15,40	0,80	1,15	0,70	13 534 лв	€ 6 920
82	Склад В-2	698	1365	0%	0	1365	16,41	0,80	1,15	0,70	14 424 лв	€ 7 375
82	Склад С-1	698	1365	0%	0	1365	15,73	0,80	1,15	0,70	13 824 лв	€ 7 068
82	Склад С-2	698	1365	0%	0	1365	16,41	0,80	1,15	0,70	14 424 лв	€ 7 375
82	Склад D-2	698	1365	0%	0	1365	15,73	0,80	1,15	0,70	13 824 лв	€ 7 068
82	Склад в сутерен	698	1365	0%	0	1365	325,96	0,60	1,00	0,70	186 835 лв	€ 95 527
							2807,07					



Заключение за пазарна стойност на оценяваните имоти								
Вила №	Имот	Разгънатата застроена площ на имота	100%			Стойност на имота към момента на оценката	Стойност на имота към момента на оценката	Стойност на кв.м.
			Вещна стойност	Приходна стойност	Сравнителна стойност			
			кв.м.	лв.	лв.			
Търговски площи - етап 1 и етап 2						163 200 лв	€ 83 400	
2	Магазин 1	12,78	0 лв	13 690 лв	13 813 лв	13 700 лв	€ 7 000	€ 548
2	Магазин 2	14,38	0 лв	15 404 лв	15 543 лв	15 400 лв	€ 7 870	€ 547
2	Магазин 3	14,38	0 лв	15 404 лв	15 543 лв	15 400 лв	€ 7 870	€ 547
2	Магазин 4	12,78	0 лв	13 690 лв	13 813 лв	13 700 лв	€ 7 000	€ 548
2	Склад 1	104,84	0 лв	52 520 лв	77 119 лв	52 500 лв	€ 26 840	€ 256
2	Склад 2	104,84	0 лв	52 520 лв	77 119 лв	52 500 лв	€ 26 840	€ 256
Търговски площи - етап 3						2 413 800 лв	€ 1 234 160	
38	интернет кафе	141,84	0 лв	143 615 лв	202 283 лв	143 600 лв	€ 73 420	€ 518
39С	офис	140,12	0 лв	142 135 лв	179 847 лв	142 100 лв	€ 72 650	€ 518
39А	медицински център	139,35	0 лв	141 277 лв	178 858 лв	141 300 лв	€ 72 250	€ 518
44 А	офис	310,83	0 лв	306 490 лв	322 389 лв	306 500 лв	€ 156 710	€ 504
53 С	сутерен	148,15	0 лв	79 140 лв	127 375 лв	79 100 лв	€ 40 440	€ 273
55 А	кафе аперитив	273,26	0 лв	266 211 лв	283 422 лв	266 200 лв	€ 136 110	€ 498
55 А	тоалетни	44,57	0 лв	28 421 лв	37 469 лв	28 400 лв	€ 14 520	€ 326
57 А	магазин 1	44,56	0 лв	41 802 лв	50 839 лв	41 800 лв	€ 21 370	€ 480
57 А	магазин 2	42,61	0 лв	39 979 лв	48 614 лв	40 000 лв	€ 20 450	€ 480
57 А	магазин 3	48,00	0 лв	45 030 лв	61 609 лв	45 000 лв	€ 23 010	€ 479
57 А	магазин 4	60,92	0 лв	57 159 лв	78 192 лв	57 200 лв	€ 29 250	€ 480
57 А	сървърно	30,47	0 лв	16 040 лв	25 615 лв	16 000 лв	€ 8 180	€ 268
57 А	инсталационно	51,78	0 лв	27 254 лв	43 530 лв	27 300 лв	€ 13 960	€ 270
62 А	конферендна зала	320,37	0 лв	295 086 лв	354 144 лв	295 100 лв	€ 150 880	€ 471
79	търговска площ	324,87	0 лв	551 343 лв	536 457 лв	551 300 лв	€ 281 880	€ 868
82	Склад А-1	15,73	0 лв	11 441 лв	13 824 лв	11 400 лв	€ 5 830	€ 371
82	Склад В-1	15,40	0 лв	11 201 лв	13 534 лв	11 200 лв	€ 5 730	€ 372
82	Склад В-2	16,41	0 лв	11 938 лв	14 424 лв	11 900 лв	€ 6 080	€ 370
82	Склад С-1	15,73	0 лв	11 441 лв	13 824 лв	11 400 лв	€ 5 830	€ 371
82	Склад С-2	16,41	0 лв	11 938 лв	14 424 лв	11 900 лв	€ 6 080	€ 370
82	Склад D-2	15,73	0 лв	11 441 лв	13 824 лв	11 400 лв	€ 5 830	€ 371
82	Склад в сутерен	325,96	0 лв	163 679 лв	186 835 лв	163 700 лв	€ 83 700	€ 257
ОБЩО		2807,07	0 лв	2 577 288 лв	3 014 282 лв	2 577 000 лв	€ 1 317 560	





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

**НЕДВИЖИМ ИМОТ – „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 / обособена част от
ПАРЦЕЛ XXV-35004,35005,35031,35001,35023,35008,35009,
35021,35085,35024,35006,35018 (бивш имот с идентификатор
67800.35.110), в м.”Света Марина”, в гр.Созопол, Област Бургас
(Актуализация)**

Идентиф. № 2602080517

Декември 2025
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
1.1. Описание на заданието	4
1.2. Ограничителни условия	
1.3. Информационни източници	5
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА	7
2.1. Местоположение	7
2.2. Правен статут	8
2.3. Описание на недвижимите имоти.....	8
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА на ОБЕКТА по метода на АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ	10
3.1. Описание на методите	10
3.2. Оценка на обекта.....	11
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО ПРИХОДЕН ПОДХОД.....	12
4.1. Описание на метода	12
4.2. Оценка на обекта.....	12
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	16

ПРИЛОЖЕНИЕ I:

1. Таблица за определяне стойността на имота по метода на вещната стойност;
2. Таблица за определяне стойността на имота по метода на капитализиране на бъдещи парични приходи;

ПРИЛОЖЕНИЕ II:

1. Кадастрална справка за имота.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот - „Търг. обслужваща сграда с кад. идентификатор **67800.35.188.1-Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство**“, изграден с ОПС в ПИ 67800.35.188 /обособина част от бивш ПАРЦЕЛ XXV-35004, 35005,35031,35001,35023,35008 35009, 35021,35085, 35024,35006,35018 (бивш имот с идентификатор 67800.35.110), находящ се във ваканционно селище “САНТА МАРИНА”, м.”Света Марина”, в гр.Созопол, област Бургас.

Обектът е със следните параметри:

№	Имот	Разгъната застроена площ
		кв.м.
1	Открит плувен басейн №4 с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап III, с идентификатор 67800.35.110.37	
1.1.	търговско обслужваща сграда	605,65
1.2.	басейн	392
1.3.	солариум	628

Възложител: ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ

Оценител: “ИМПАКТ оценители” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството инж. Татяна Тотева и Маруся Стефанова – лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ.

Цел на оценката: Определяне на справедливата стойност на актив, в съответствие с изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане, за нуждите на Възложителя при изготвянето, проверката и заверката на годишен счетоводен отчет.

Стандарт на оценката: *Справедлива стойност* – за определяне счетоводното третиране на имотите, които се признават за актив и отчитат при изготвянето и представянето на финансовия отчет, съгласно изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане.

Използвана методика при изготвяне на оценката: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, доколкото същите съответстват на изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане (МСФО). При извършване на оценката по целесъобразност са приложени разходен подход (информативно) и приходен подход. Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники, *адаптирани* за нуждите и целите на МСФО.

Дата на оценката: 31.12.2025г.

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:

- Разграничимите дълготрайни материални активи са тези, които отговарят на следните условия: могат да бъдат идентифицирани поотделно, контролират се от собственика, източник са на икономически ползи и тяхната справедлива стойност може да бъде надеждно определена.
- Оценката на справедливата стойност на активите е ориентирана към обсега на извършваната дейност и изразява мнение за справедливата стойност на актива към определен момент;
- Изходната информация, относно оценяваните активи е предоставена от дружеството и доколкото информацията в оценката се счита за точна, не се прави никакво предоставяне на гаранции, както и не се поемат никакви отговорности и задължения от оценителите, относно точността или пълнотата на първичната информация или за каквато и да е писмена или устна информация, която е била предоставена от служителите на дружеството;
- Въз основа на анализиранияте нотариални актове, първичните счетоводни документи, вписванията в счетоводните книги и информация от ръководството на дружеството оценителите считат, че активите, вписани в счетоводните регистри на дружеството са разграничими;
- Извършеният оглед на активите няма характер на инвентаризация на същите;
- Справедливите стойности на разграничимите дълготрайни материални активи не могат да се използват с друга цел, различна от тази на настоящата оценка. Преоценените стойности по отделни позиции активи са определени съгласно описаната методика и не могат да служат за определяне на минимална или първоначална цена при продажбата им чрез търг или конкурс;
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните активи, 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.
- 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 на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариални актове за собственост на земята;

- Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 4 – етап I, № 69 от 15.07.2011 г.;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 4 – етап II, № 78 от 28.11.2012 г.;
- Скици на имотите;
- Скица на вилното селище;
- Архитектурни проекти и записки;
- Извършен оглед на място на оценяваните обекти;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

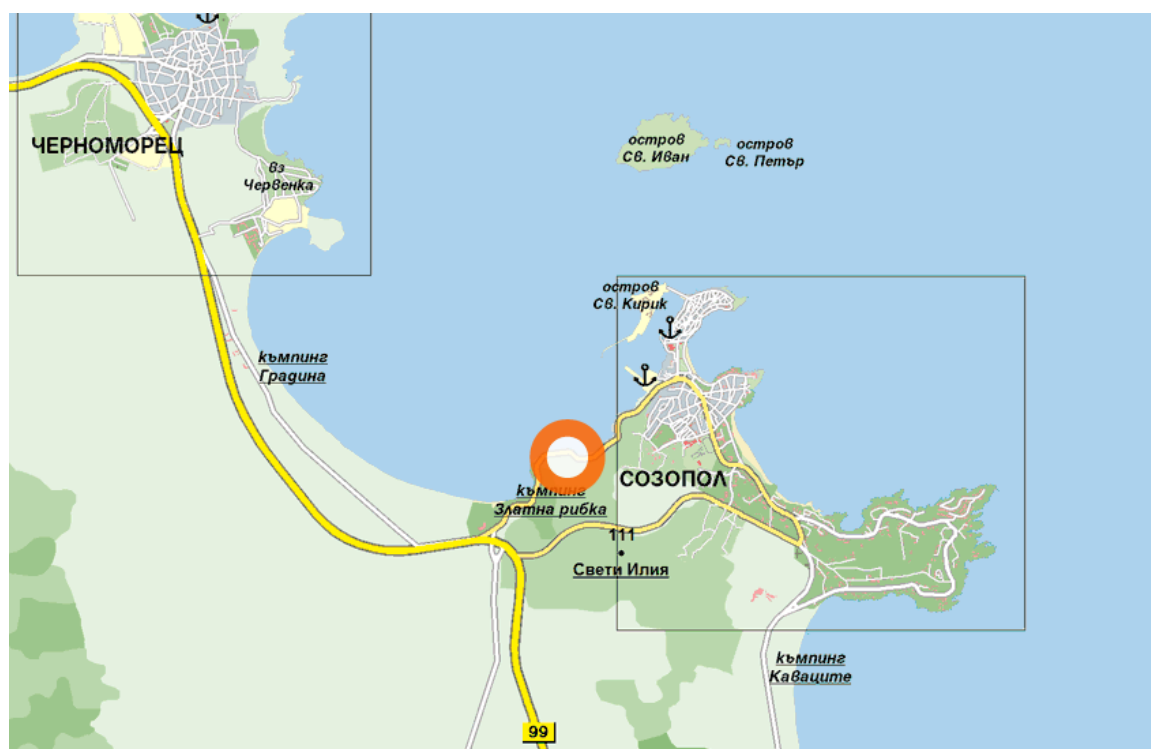
2.1. Местоположение

Оценяваните обекти са част от Вилно селище „САНТА МАРИНА” – етапи I, II и III, в гр. Созопол, изградено в 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. Градът е разделен на Стар и Нов град, между които се намира Морската градина. Старият град е разположен на малкия полуостров Скамний, вдаден между Созополския залив и залива Коренята. Скамний е свързан чрез изкуствен насип и вълнолом с остров Свети Кирик, разположен на 250 метра северозападно от Созопол на площ от 80 декара. По протежението на залива Коренята до полуостров Буджака се намира най-новата част на града - квартал Харманите. Полуостров Буджака и заливът Каваци бележат южната граница на града.

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, в който се намират оценяваните имоти, е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол.



2.2. Правен статут

Съгласно предоставените документи, собственик на оценяваните имоти е „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ.

За обект „Открит плувен басейн №4 с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап III“, е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 4 – етап I, № 69 от 15.07.2011 г. и Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 4 – етап II, № 78 от 28.11.2012 г.

Съгласно кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК – Бургас, сградата е заснета и нанесена в КК и КР на гр. Созопол съгласно документ за собственост, и представлява Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.188.1, със застроена площ от 331 кв.м., състояща се от 2 (два) етажа;

2.3. Описание на недвижимите имоти

Предмет на настоящата оценка е обслужващата част от Вилно селище „САНТА МАРИНА“ – етапи I, II и III, състоящо се от 80 вилни сгради, центрове за услуги и развлечения, пет басейна и предвидена вертикална планировка.

Ваканционното селище се състои от 80 3- и 4-етажни вили с разнообразни апартаменти и предлага широка гама от услуги и развлечения. Вилите са разположени амфитеатрално по протежение на залива и осигуряват гледка към морето от по-голямата част от апартаментите. Комплексът е изграден в архитектурен стил на Българското възраждане от XIX век. 70% от площта на селището от около 120 000 кв.м. са посветени на градините, парковите алеи, местата за паркиране и развлечения.

„Открит плувен басейн №4 с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап III“

Басейнът и търговско обслуващата сграда обслужват живущите и гостите на ваканционно селище „Санта Марина“, в сградите разположени в северната част на комплекса. Достъпът се осъществява от улицата, намираща се източно от сградата и басейна. Пешеходният достъп е посредством стълби, разработени по терена. Те се спускат от нивото на уличната алея към основното ниво на комплекса. От друга страна стълбите отвеждат и до представителен самостоятелен вход за клиенти към второто ниво на сградата на кота +3,60. Предвидено е също и обръщало за автомобили югоизточно от сградата. Посредством него се осъществява доставката на консумативи и продукти за снек бара, намиращи се в търговско обслужващата сграда.

Басейнът е разположен от северната страна на имота. Обособени са зона за плуване, зона за хидромасажи и детска зона. Басейнът е с преливник по цялата външна, северна страна. Търсен е характерния ефект на „водно огледало“, разположено пред морския залив.

Прилежащият около сградата и басейна терен е терасиран и подравнен. Подходите между отделните нива са решени посредством стълби по терена. Настилките са гранитогрес и дървени скари. Обособени са зони за разполагане на шезлонги - соларни тераси и зони за разполагане на маси, които са обслужвани от снек-бара в търговско обслужващата сграда. В близост до детския басейн е предвиден „детски кът“.

Търговско-обслужващата сграда е монолитна, изградена на две нива, без сутерен. Конструкцията е скелетно-безредова. Покривната конструкция е комбинирана от метални и дървени носещи елементи, стъпващи върху стоманобетонени пояси. Сградата помещава снек-бар с „шоукукинг“ и бар, кухненски блок и складове на първо ниво, многофункционална зала, битово помещение и складове – на второ ниво.

Залата за клиенти на първо ниво е отворена към околното пространство и басейна през активния сезон и да се затваря с дограма през по-студените месеци на годината. Достъпът до залата е непосредствено от основното ниво на комплекса.

Второто ниво е затворено с дограма. И двете зали за клиенти са с максимално остъкляване, а дограмите са с отваряеми части тип „хармоника“ от нивото на пода, като по този начин се търси плавно преливане на пространствата вътре-вън и използване и подчертаване на естествените дадености на имота.

Фасадният облик на сградата е семпъл, използваните фасадни материали са: бяла полимерна мазилка, каменна облицовка и дъсчена обшивка. Дограмите са PVC с цвят „златен дъб“. Покривът е покрит с керемиди. Това решение осигурява безконфликтното и хармонично вписване на сградата в цялостния архитектурен облик на ваканционно селище „Санта Марина“.

Технически показатели:

Застроена площ басейн: 321,65 кв.м.

Застроена площ на техническо помещение: 70,45 кв.м.

Обща застроена площ на техническо помещение и басейн: 392,10 кв.м.

Застроена площ сграда, 1-во ниво: 299,10 кв.м.

Застроена площ сграда, 2-ро ниво: 306,55 кв.м.

Обща РЗП сграда: 605,65 кв.м.

Солариум: 628 кв.м.

Параметри на обекта, съгласно КК и КР на гр.Созопол, а именно:

- Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.110.37, с адрес на сградата: гр. Созопол, ваканционно селище Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.110, със застроена площ от 331 кв.м., състояща се от 2 (два) етажа.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА на ОБЕКТА по метода на АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на методите

Справедливата стойност е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на вещната стойност е основен при определяне на справедливата стойност на сградите и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Справедливата стойност на обекта е неговата амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Към така определената стойност на постройката е прибавена стойността на правото на строеж.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на постройката, на базата на експертен оглед и налична информация.

Метод за определяне стойността на правото на строеж-

За определяне на стойността на правото на строеж е ползвана методика съгласно Закон за местните данъци и такси – Чл.22.

Правото на строеж (ДОПС) се определя в левове по следната формула:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \cdot 0.25 \cdot \text{БС} \cdot \text{Км} \cdot \text{Ки} \cdot \text{Кс}$$

където: РЗП е разгънатата застроена площ на сградата в кв. м;

БС - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;

Км - коефициент за местонахождение според предназначението;

Ки - коефициент за инфраструктура;

Кс - коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото, с точност до три знака след десетичната запетая.

$$Kc = (1 - 1,05^{-n}),$$

където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

Стойността на ДОПС е приведена в пазарна като е ползван смисъла на чл.88, гл.VII, разд..I, от Правилника за Приложение на ЗДС.

3.2. Оценка на обекта

За определяне на възстановителната стойност на сградите са използвани усреднени цени (лв/кв.м) за изграждане на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнените довършителни и инсталационни работи. Източниците на информация за единичните цени са оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на “Стройексперт - СЕК”, статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”. Стойностите на прилежащите към имотите помещения, които не отговарят на приетата единична стойност за изграждане на сградата, са коригирани със съответни корекционни коефициенти.

Към определената възстановителна стойност на сградата е прибавена стойността на правото на строеж за изграждането му.

Изчисленията за определяне на стойността на правото на строеж са показани в следващата таблица:

Вид на имота	поземлен имот	
Населено място	Созопол	
предназначение	сгради за отдих и курорт	виза за проектиране
Статут	в регулация	одобрен ПУП
Вид на застрояване	Сграда за КОО	по проект
Разгъната застроена площ (РЗП), м2	1	
Категория на НМ, строит. зона	кат. I, 1 група, в.зона	ЕКАТТЕ
Тип конструкция	масивна М3	чл.5, Таблица № 1
Базисна Стойност (БС) лв/кв.м.	18,70	чл.5, Таблица № 2
Корекция за вид помещения	100%	чл.5,ал.4-6
Корекция за предназначение	140%	чл.6,ал.1,т.2
Коеф. за местоположение (Км)	21,10	чл.6, Таблица № 3
Коеф. за инфра-структура (Ки)	1,00	чл.15, табл.10
Коеф. за срок на пр. на строеж, (Кс)	1,00	чл.16
Данъчна стойност (лв)	138	
Процент на увеличение - по ППЗДС	10%	гл.VII,разд..I, чл.88
Стойност на ОПС (лв)	152 лв	гл.VII,разд..I, чл.88

Справедливата стойност на обекта, е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в Приложение I.1., а обобщените резултати са показани в следващата таблица:

№	Имот	Вещна стойност
		лв.
1	Търг. обслужваща сграда с кад. идентификатор 67800.35.188.1 - Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство“	934 700 лв

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО ПРИХОДЕН ПОДХОД

4.1. Описание на метода

Подход на базата на доходите

Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите очаквания за тези бъдещи суми.

Настоящата стойност (т.е. прилагане на подхода на базата на доходите) е инструмент, използван за свързване на бъдещите суми (например парични потоци или стойности) с настояща стойност при използването на сконтов процент.

Методите за оценка на базата на настоящата стойност се различават по начина на коригиране спрямо риска и по вида на използваните парични потоци. В настоящата оценка е ползван метод на коригиране чрез сконтиране. При метода на коригиране чрез сконтиране се използва единен набор парични потоци от диапазона от възможните предполагаеми стойности — договорни, обещани или най-вероятни парични потоци. Сконтовият процент, използван при метода на коригиране чрез сконтиране, се получава от наблюдаемите ставки на възвръщаемост за сравними активи или пасиви, които се търгуват на пазара. Следователно обещаните, най-вероятните или договорните парични потоци се сконтират с наблюдаваната или очакваната пазарна ставка за такива обвързани с условие парични потоци (т.е. пазарен процент на възвръщаемост).

4.2. Оценка на обекта

Оценката на имота по метода на *капитализираните (бъдещи парични) приходи* произтича от естеството и възможностите на обекта, които позволяват сега и в бъдеще собствениците му да извличат приходи от него преди всичко от отдаването му под наем, по пазарни цени. Приема се, че отдаването под наем ще бъде на пазарни нива, актуални към датата на оценката.

Месечният наем от отдаването на имота е прогнозиран след направено проучване на пазара на наемните отношение при подобни обекти в съответните райони. Използвана е информация от печатни специализирани издания и публикувани в интернет обяви, основно в imot.bg, imoti.net, yavlena.com, mirela.bg и др. Въз основа на конкретните характеристики на обекта и на своя опит, оценителският екип е приел стойностите на месечните наеми по подобекти. За откритите басейни и прилежащите им солариуми, годишните наеми са определени на база възможностите на тези площи да генерират приход.

Необходимите оперативни разходи, разходи за стопанисване, данъци и такси са определени експертно като процент от brutния приход и са обичайните разходи по поддръжката на сгради на подобна възраст и сходна големина. Рискът от неотдаване под наем или отпадане на наема е определен по същия начин и се основава на направени проучвания на заетостта в подобни обекти.

Нормата на капитализация се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидност на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти. Тя се определя след задълбочено проучване и анализ на пазарни свидетелства за наеми на подобни имоти, в рамките на един разумен период от време преди датата на експертната оценка. Коефициентът на капитализация е в

пряка зависимост от възвращаемостта на инвестицията в подобни имоти, изчислена на базата на капиталните стойности от сравнителни пазарни аналози. При наличие на съпоставима и надеждна информация са направени собствени проучвания за търсената доходност на пазара на съответните имоти чрез съпоставка на офертни пазарни и наемни цени на едни и същи имоти.

След съответните проучвания е определена норма на капитализация 9%.

Справедливата стойност на имотите е определена на база нетен годишен приход от отдаване под наем и множител, зависещ от нормата на капитализация и остатъчния експлоатационен срок.

Определяне на годишен наем за обекта

Пазарни аналози за наем на търговски обекти:

№	Пазарен аналог	Източник
1	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Созопол 12 000 € 23 469.96 лв. Не се начислява ДДС Коригирана на 16 януари, 2026 год. Площ: 200 m2 Цената е за сезон. За контакт: 0885058653 / Частно лице /	https://www.imot.bg/obiava-2n172828146459289-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-sozopol
2	МАГАЗИН област Бургас, гр. Черноморец Къмпинг Черноморец 23 000 € 44 984.09 лв. Не се начислява ДДС Коригирана на 8 януари, 2026 год. Площ: 250 m2 Етаж: Партер от 5 Дава се под наем магазин за хранителни стоки Белисима в град Черноморец улица Братислава в посока къмпинг Черноморец Обзаведен С паркомясто Климатик Окабеляване Лукс С действащ бизнес За контакт: 0878657547 Агенция: НЕУСТОИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ neustoiimi.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-2m176228744096543-dava-pod-naem-magazin-oblast-burgas-gr-chernomorets-kamping-chernomorets
3	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 6 000 € 11 734.98 лв. Цената е без ДДС Коригирана на 9 февруари, 2026 год. Площ: 100 m2 Етаж: Партер от 1 Газ: НЕ ТЕЦ; Лок. отопл. Ресторанта е напълно обзаведен и оборудван!!! Капацитетът е 80 места!!! Нова Тента!!! Възможност за дългосрочен Наем!!! За контакт: 0887649314 / Частно лице /	https://www.imot.bg/obiava-2n177058927529394-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-lozenets-lozenets
4	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 14 060.53 € 27 500 лв. Цената е без ДДС Публикувана на 7 януари, 2025 год. Площ: 400 m2 Етаж: Партер от 7 Помещение под наем на партерен етаж в сграда Белведере в гр. Несебър. Намира се на първа линия море. Цената е за година. Полу оборудвано е! Разполага с; два бр. тоалетни, бар с мивка, отделен вход за зареждане, аспирация в кухнята, работни плотове и аспирация залата. Подходящо е както за ресторант така и за Фитнес, Склад, Детски център, Кафе-Бар... За контакт: 0882353535 Агенция: БЕСТ ЧОЙС http://www.bestchoice.bg	https://www.imot.bg/obiava-2n173620129966059-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar
5	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 30 421.87 € 59 500 лв. Цената е без ДДС Публикувана на 7 януари, 2025 год. Площ: 415 m2 Етаж: Партер от 7 Предлагаме ресторант под наем в Несебър. Намира се на първа линия море с гледка към залива. В работещ Апартамент-Хотел с 150	https://www.imot.bg/obiava-2n173620170011176-dava-pod-naem-zavedenie-

апартамента с постоянна заетост 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.Обявената цена за наем е за една година.За контакт:0882353535 Агенция:БЕСТ ЧОЙС ://www.bestchoice.bg	oblast-burgas-gr-nesebar
--	--

Пазарен аналог	Наемна цена	Застр. площ	Коеф. за локация	Коеф. за големина	Коеф. за съотв.	Коеф. за сделка	Сравнителна стойност
	/EUR/	/кв.м/					EUR/кв.м
1	12 000	200	1,00	1,00	1,00	0,95	57,0 €
2	23 000	250	0,80	1,00	0,85	0,90	56,3 €
3	6 000	100	1,00	1,00	1,10	0,90	59,4 €
4	14 061	400	1,30	1,00	1,40	0,90	57,6 €
5	30 422	415	0,90	1,00	1,00	0,90	59,4 €
Усреднена наемна стойност без ДДС							57,9 €

Определяне на годишен приход от открит плувен басейн с прилежащ солариум 100кв.м.

обект	Площ	Ефективна площ	Възможен брой места	Брой дни летен сезон	Запълняемост	Приход от посещение	Годишен приход
	/кв.м./	/кв.м./	/бр./	/бр./	%	/лв./	/лв./
Солариум към басейн	100	70	23	153	65%	9	20 8854 лв.

Определяне на годишен наем от открит плувен басейн с прилежащ солариум 100кв.м.

Приходи за 1 година от басейн със солариум, лева	20 885
Преки разходи (произв. и адм.)	40,00%
Доходност, лева	12 530
Печалба на наемателя - 10%, лева	-1 300
Разходи за текущ ремонт, лева	-2 200
Остава за рентiera, лева	9 030
Разходи за управление на имота - 10%, лева	-900
Остава, лева	8 130
Риск от отпадане на наема - 5%	-240
Чист наем от басейн със солариум, лева	7 890
приспада се 10% наема за оборудването	-789
Чист наем от солариум и басейн, лева	7 101
Чист наем от солариум и басейн, лева/кв.м.	71,01

Справедливата стойност на обекта, е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в Приложение I.2., а обобщените резултати са показани в следващата таблица:

№	Имот	Приходна стойност
		лв.
1	„Търг. обслужваща сграда с кад. идентификатор 67800.35.188.1 - Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство“	951 300 лв

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности на оценявания имот към 31.12.2025 г.:

№	Имот	Вещна стойност	Приходна стойност
		лв.	лв.
1	„Търг. обслужваща сграда с кад. идентификатор 67800.35.188.1 - Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство“	934 700 лв.	951 300 лв

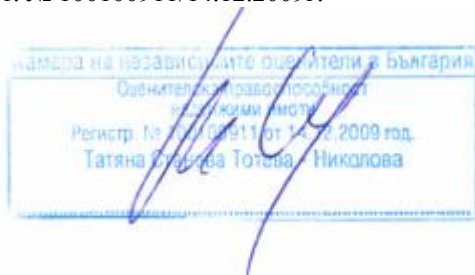
Оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на вещната стойност на имота и на база капитализиране на бъдещите парични приходи съответно 0%:100%. Получената по този начин справедлива стойност на недвижим имот - **„Търг. обслужваща сграда с кад. идентификатор 67800.35.188.1- Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство“**, изграден с ОПС в ПИ 67800.35.188 /обособина част от бивш ПАРЦЕЛ XXV-35004, 35005,35031,35001,35023,35008 35009, 35021,35085, 35024,35006,35018 (бивш имот с идентификатор 67800.35.110), находящ се във ваканционно селище “САНТА МАРИНА”, м.”Света Марина”, в гр.Созопол, област Бургас, към 31.12.2025 г. възлиза на:

№	ИМОТ	Пазарна стойност	Пазарна стойност
		лв.	EUR
1	„Търг. обслужваща сграда с кад. идентификатор 67800.35.188.1 - Комплекс 4 - Веранда - Открит плувен басейн 4 с прилежащо пространство“	951 300 лв	€ 486 400

Експерт-оценители:

Изготвил:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



31.12.2025 г.

Гр.София

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ I

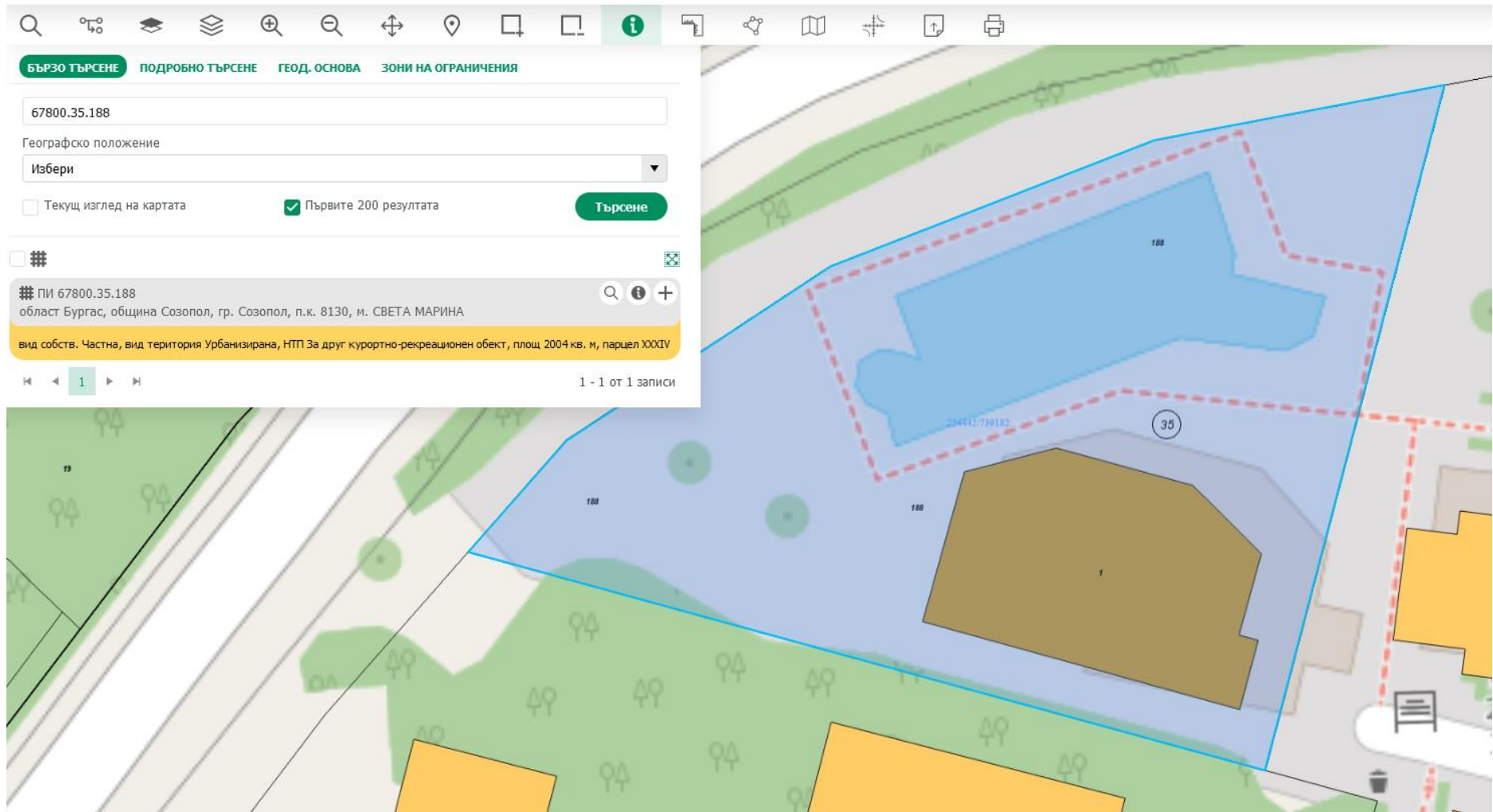
ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ															
№	Имот	Година на построяване	Обща експлоатационна годност	Остатъчна експл. годност на сградата	Застроена площ на обект в сградата	Равнотежи за изграждане	Уедрена цена приета в изчисленията	Корекц. коеф. за съответствие	Възстановителна стойност на сградата	Обезценяване от възраст	Обезценяване от възраст	Право на строеж:	Стойност на правото на строеж на 1 кв.м. РЗП	Стойност на правото на строеж на обекта	Стойност на имота към момента на оценката
Открит плувен басейн №4 с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап III, имот идентиф. 67800.35.110.37															
1	търговско обслужваща сграда - Етап I (снек бар)	2012	50	37	299,10		1256,32	1,00	375766	16,38	61550		152,00	45463	359 678 лв
2	търговско обслужваща сграда - Етап II (зала за конференции)	2012	50	37	306,55		1256,32	1,00	385125	16,38	63083		152,00	46596	368 637 лв
3	Басейн	2012	40	27	392,10			-	207672	21,53	44714		0,00	0	162 958 лв
4	Солариум	2012	40	27	628,00			-	55389	21,53	11926		0,00	0	43 463 лв

еталон 8	1149
климатизация и вентилация	28
пожароизвестяване и видеонаблюдение	5
вертикална планировка	0
проектиране	33
надзор	8
контрол	5
административни	12
непредвидени	17
	1256



ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ														
№	Имот	Застроена площ на сградата	Остатъчна годност	Брутен месечен наем	Корекция за съответствие	Брутен годишен наем без ДДС	Брутен годишен наем	Разходи за стопанисване и риск от ненаемане	Чист годишен наем	Норма на капитализация	Множител	Приходна стойност	Разходи за завършване	Стойност на имота към момента на оценката
		кв.м.	бр.год.	лв. кв.м.			лв.	%	лв.	%		лв.	лв.	лв.
Открит плувен басейн №4 с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап III, имот идентиф. 67800.35.110.37														
1	търговско обслужваща сграда - Етап I (снек бар)	299,10	37	113,3	1,00	33890	33890	20%	27112	9	10,7567	291 631	0	291 631 лв
2	търговско обслужваща сграда - Етап II (зала за конференции)	306,55	37	113,3	1,00	34734	34734	20%	27787	9	10,7567	298 895	0	298 895 лв
3	Басейн	392,10	27	71,0	0,00	0	0	20%	0	9	10,1117	0	0	0 лв
4	Солариум	628,00	27	71,0	1,00	44594	44594	20%	35675	9	10,1117	360 740	0	360 740 лв

ПРИЛОЖЕНИЕ II



БЪРЗО ТЪРСЕНЕ ПОДРОБНО ТЪРСЕНЕ ГЕОД. ОСНОВА ЗОНИ НА ОГРАНИЧЕНИЯ

67800.35.188.1

Географско положение

Избери

Текущ изглед на картата Първите 200 резултата **Търсене**

🏠

🏠 Сграда 67800.35.188.1
област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, п.к. 8130, м. СВЕТА МАРИНА

вид собств. Частна, функц. предн. Сграда за обществено хранене, брой етажи 2, застроена площ 331 кв. м

1 - 1 от 1 записи



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 НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – Открити плавни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, находящи се във ваканционно селище “САНТА МАРИНА”, изградени в ПАРЦЕЛ I–35029,35050,35026,35027,35025,35028 (имот с идентификатор 67800.35.106) и ПАРЦЕЛ XXII-35082 (имот с идентификатор 67800.35.82), в м.”Света Марина”, в гр.Созопол, Област Бургас

Идентиф. № 2602080521

Декември 2025
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1. Описание на заданието.....	
1.2. Ограничителни условия.....	
1.3. Информационни източници.....	
2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ	
2.1. Местоположение	
2.2. Правен статут.....	
2.3. Описание на недвижимите имоти	
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ	
3.1. Описание на методите.....	
3.2. Оценка на обекта	
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ.....	
4.1. Описание на метода.....	
4.2. Оценка на обекта	
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	

ПРИЛОЖЕНИЕ I:

1. Таблица за определяне стойността на имотите по метода на вещната стойност;
2. Таблица за определяне стойността на имотите по метода на капитализиране на бъдещи парични приходи;

ПРИЛОЖЕНИЕ II:

1. Снимки.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижими имоти - Открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, във ваканционно селище “САНТА МАРИНА”, в гр. Созопол, област Бургас, местност “Света Марина”, изградени в ПАРЦЕЛ I–35029,35050,35026,35027,35025,35028 (имот с идентификатор 67800.35.106) и ПАРЦЕЛ XXII-35082 (имот с идентификатор 67800.35.82), със следните параметри:

№	Имот	Разгъната застроена площ
		кв.м.
1	Открит плуven басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I, с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24 и 67800.35.106.56	
1.1.	търговско-обслужваща сграда	3 178
1.2.	басейн	850
1.3.	солариум	1 305
2	Открит плуven басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, с идентификатор 67800.35.106.47	
2.1.	търговско-обслужваща сграда	1 087
2.2.	басейн	372
2.3.	солариум	1 661
3	Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, с идентификатор 67800.35.82.1	
3.1.	търговско-обслужваща сграда	3 179
3.2.	басейн	378
3.3.	солариум	551

Възложител: ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

Оценител: “ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството инж. Татяна Тотева и инж. Маруся Стефанова, лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ.

Цел на оценката: Определяне на справедливата стойност на активи, в съответствие с изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане, за нуждите на Възложителя при изготвянето, проверката и заверката на годишен счетоводен отчет.

Стандарт на оценката: *Справедлива стойност* – за определяне счетоводното третиране на имотите, които се признават за актив и отчитат при изготвянето и представянето на финансовия отчет, съгласно изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане.

Използвана методика при изготвяне на оценката: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, доколкото същите съответстват на изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане (МСФО). При извършване на оценката по целесъобразност са приложени разходен подход (информативно) и приходен подход. Определянето

на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники, *адаптирани* за нуждите и целите на МСФО.

Дата на оценката: 31.12.2025г.

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:

- Разграничимите дълготрайни материални активи са тези, които отговарят на следните условия: могат да бъдат идентифицирани поотделно, контролират се от собственика, източник са на икономически ползи и тяхната справедлива стойност може да бъде надеждно определена.

- Оценката на справедливата стойност на активите е ориентирана към обсега на извършваната дейност и изразява мнение за справедливата стойност на актива към определен момент;

- Изходната информация, относно оценяваните активи е предоставена от дружеството и доколкото информацията в оценката се счита за точна, не се прави никакво предоставяне на гаранции, както и не се поемат никакви отговорности и задължения от оценителите, относно точността или пълнотата на първичната информация или за каквато и да е писмена или устна информация, която е била предоставена от служителите на дружеството;

- Въз основа на анализиранияте нотариални актове, първичните счетоводни документи, вписванията в счетоводните книги и информация от ръководството на дружеството оценителите считат, че активите, вписани в счетоводните регистри на дружеството са разграничими;

- Извършеният оглед на активите няма характер на инвентаризация на същите;

- Справедливите стойности на разграничимите дълготрайни материални активи не могат да се използват с друга цел, различна от тази на настоящата оценка. Преоценените стойности по отделни позиции активи са определени съгласно описаната методика и не могат да служат за определяне на минимална или първоначална цена при продажбата им чрез търг или конкурс;

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните активи, 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.

- 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 на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариални актове за собственост на земята;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 58, том VIII, рег. № 7775, дело № 1264 от 2006г. на Нотариус Кремена Консулова;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 62, том IV, рег. № 4308, дело № 615 от 2008г. на Нотариус Кремена Консулова;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 188, том V, рег. № 5769, дело № 867 от 2008г. на Нотариус Кремена Консулова, гр.Бургас;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 1, № 94 от 19.07.2006 г.;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 2, № 58 от 24.06.2008 год.;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 3, № 80 от 16.07.2009 г.;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 4 – етап I, № 69 от 15.07.2011 г.;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 4 – етап II, № 78 от 28.11.2012 г.;
- Удостоверение № 38 от 23.04.2014г. за въвеждане в експлоатация, издадено от Община Созопол;
- Скици на имотите;
- Скица на вилното селище;
- Архитектурни проекти и записки;
- Извършен оглед на място на оценяваните обекти;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ

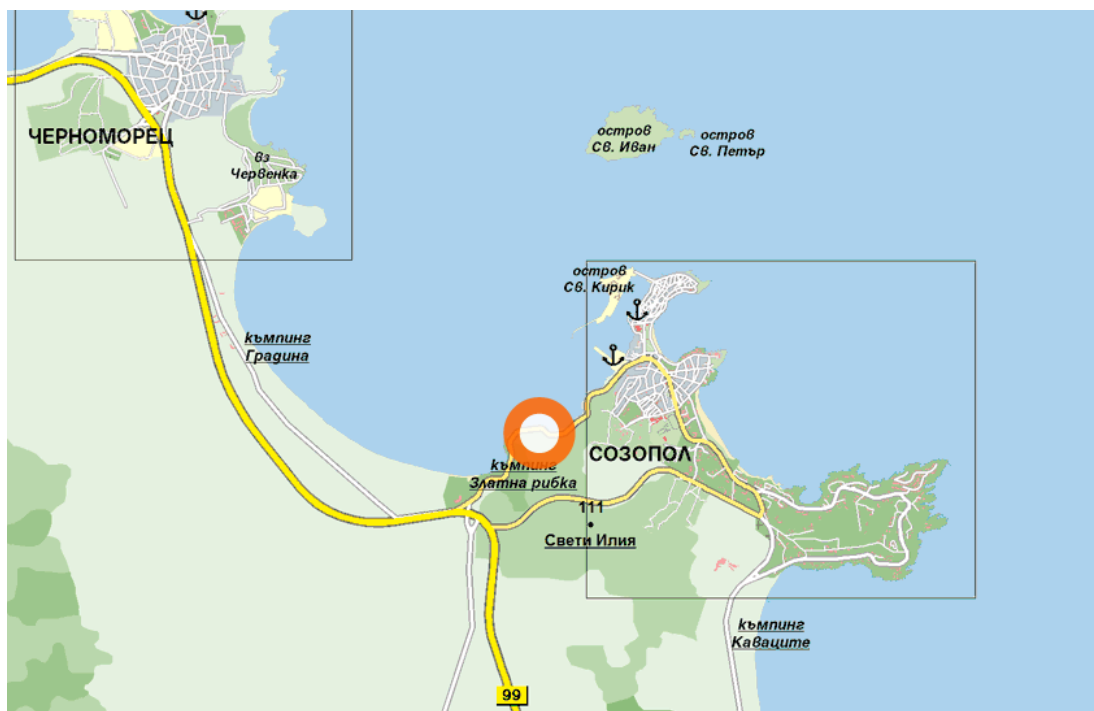
2.1. Местоположение

Оценяваните обекти са част от Вилно селище „САНТА МАРИНА” – етапи I, II и III, в гр. Созопол, изградено в 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 35 км южно от Бургас. Градът е разделен на Стар и Нов град, между които се намира Морската градина. Старият град е разположен на малкия полуостров Скамний, владен между Созополския залив и залива Коренята. Скамний е свързан чрез изкуствен насип и вълнолом с остров Свети Кирик, разположен на 250 метра северозападно от Созопол на площ от 80 декара. По протежението на залива Коренята до полуостров Буджака се намира най-новата част на града - квартал Харманите. Полуостров Буджака и заливът Каваци бележат южната граница на града.

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, в който се намират оценяваните имоти, е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол.



2.2. Правен статут

Съгласно предоставените документи, собственик на оценяваните имоти е ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ.

За обект „Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I“, е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 94 от 19.07.2006 г.

За обект „Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II“, е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация на басейн № 2, № 58 от 24.06.2008 год.

За обект „Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн“ в УПИ ХХII-35082, местност „Света Марина“ по плана на гр.Созопол, е издадено Удостоверение № 38 от 23.04.2014г. за въвеждане в експлоатация, издадено от Община Созопол.

2.3. Описание на недвижимите имоти

Предмет на настоящата оценка е обслужващата част от новоизграденото Вилно селище „САНТА МАРИНА“ – етапи I, II и III, състоящо се от 80 вилни сгради, центрове за услуги и развлечения, пет басейна и предвидена вертикална планировка.

Ваканционното селище се състои от 80 3- и 4-етажни вили с разнообразни апартаменти и предлага широка гама от услуги и развлечения. Вилите са разположени амфитеатрално по протежение на залива и осигуряват гледка към морето от по-голямата част от апартаментите. Комплексът е изграден в архитектурен стил на Българското възраждане от XIX век. 70% от площта на селището от около 120 000 кв.м. са посветени на градините, парковите алеи, местата за паркиране и развлечения.

„Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I“

Архитектурна част

Съгласно архитектурен проект и разрешителното за ползване, в парцела е построена сграда - „Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско - обслужващи сгради“ със сутеренен, приземен етаж и две надземни нива.

РЗП СГРАДИ

Параметрите на обекта, съгласно проекта, са както следва:

Застроена площ на комплекса: 1265,00 кв.м;

Застроена площ на ниво кота -3,70: 372,00 кв.м;

Застроена площ на ниво кота $\pm 0,00/+1,00$: 1833,00 кв.м;

Застроена площ на ниво кота +4,00/+5,00: 715,00 кв.м;

Застроена площ на ниво кота +8,50: 258,00 кв.м.

ПЛОЩ БАСЕЙНИ

Застроена площ и обем на голям басейн: 822 кв.м / 1068 куб.м;

Застроена площ и обем на детски басейн: 28,3 кв.м / 14,5 куб.м;

ПЛОЩ СОЛАРИУМ

Застроена площ на солариум: 1305,00 кв.м;

Параметри на част от обекта, съгласно КК и КР на гр. Созопол, а именно:

А) Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.106.15, с адрес на сградата: гр. Созопол, местност Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, със застроена площ от 320 кв.м. (триста и двадесет квадратни метра), състояща се от 1 (един) етаж;

Б) Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.106.24, с адрес на сградата: гр. Созопол, местност Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, със застроена площ от 221 кв.м. (двеста двадесет и един квадратни метра), състояща се от 1 (един) етаж;

В) Сграда за търговия с идентификатор 67800.35.106.56, с адрес на сградата: гр. Созопол, местност Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, със застроена площ от 1277 кв.м. (хиляда двеста седемдесет и седем квадратни метра), състояща се от 2 (два) етажа.

Забележка: Разгънатата застроена площ е определена на база Работен проект, част „Архитектура”. Настоящата оценка е базирана на тези данни.

Обемно-планировъчно решение и функционални схеми

Обектът е разположен в югозападната част на в.с. Св. Марина, непосредствено срещу главния вход на селището, разположен на пътя Златна рибка-Созопол. Теренът е със силно изразен наклон на запад с денивелация стигаща до 14 метра. Сключен е между две улици от запад, юг и югоизток. На север граничи с терен, отреден за жилищно строителство.

Ключовото разположение на терена срещу входа на селището определя и неговото предназначение като обществен център. Застройката е изградена стъпаловидно по терена. Предвидени са административно-обслужващи и търговски функции в ниско разположените части, имащи пряко отношение към входа на селището и рекреативни функции - басейн, плаж, както и заведения за хранене и напитки в по-високата част. Част от плажът, оформен като тераси, се развива амфитеатрално по склона над басейна.

Ниската част на обекта е решена като единен фронт с лице към входа на селището, разчленен и оживен на отделни места с проходни колони. Удобна пешеходна алея тангира сградата от запад и осигурява достъп до всички части. В югозападната част алеята завършва с открита тераса към лоби бара. Обособена е открита площадка за кафе и закуски пред заведение, разположено на ниво -3.70, частично под рецепцията и прилежащите и помещения. Заведението е предназначено за зала за закуски и е достъпно самостоятелно от вън чрез рампа. Обособена е зона за „шоу кукинг”, обслужвана от компактна кухненска част. Към залата са обособени необходимите санитарни помещения.

Под външната стълба е обособен склад за инвентар. Общата площ на това ниво е 372 кв.м.

Непосредствено срещу входа на селището е разположена рецепцията - маркирана от колонада и увенчана с надвесен над нея панорамен бар. На различни места по алеята, външни стълби осигуряват връзка с по-горните нива на комплекса.

В югозападна посока застройката завършва със сградата на ресторанта, разположен на горно ниво, над пешеходната алея. В цокълната част на сградата, е вместен стопански подход и складове, достъпни от долната улица.

В дълбочина в ската, зад обществено достъпните части са разположени техническите помещения на басейните.

РЕЦЕПЦИЯ

Широко отворен и остъклен към колонадата е оформен приемен хол с кътове за сядане. В дъното, непосредствено срещу входа, е поместена рецепция, осигуряваща многостранно обслужване на посетителите - прием и настаняване на гости, резервации, обмяна на валута, коли под наем, туристически услуги и др. Обособени са спомагателни помещения - каса и сейфове за гости, багажен склад. В пространството на хола са предвидени телефонни кабинети, една от които по-ниско монтирана за по-удобно ползване от инвалиди. Остъклена врата отделя тази част на общественото пространство от лоби-бара, разполагащ с около 40 места, развит в южната част на този етаж. Барът е решен на две нива. Той обслужва и външни маси, разположени на терасата отпред /около 24 места/.

В пряка връзка с приемния хол е обособена административна група, състояща се от канцелария с 3 работни места и кабинет на управителя.

Остъклена витрина отделя от пространството на хола, помещение за поща и бизнес-център, предлагащо пощенски и интернет услуги, факс, копирни услуги, телефон. Самостоятелно са обособени 5 индивидуални работни къта. Във връзка с това помещение е поместено помещение за главен компютър - за нуждите на комплекса.

За персонала в администрацията е предвиден санитарен възел. Санитарни възли, обслужващи посетителите, са поместени в близост с лоби бара.

В целия обект е обърнато специално внимание на осигуряването на равен достъп до основните съоръжения и услуги за инвалиди. За целта са предвидени рампи от пешеходната алея и околоръстния тротоар до нивото на лоби бара, рецепцията, мини-маркета, ресторанта и басейна, както и асансьор, осигуряващ връзка между двете основни нива на сградата. И на двете нива са осигурени тоалетни за инвалиди.

ТЪРГОВСКА ЧАСТ

По фронта на пешеходната алея е разположен мини-маркет. Търговската площ е от 200 кв. метра. Обособена е складова площ от около 196 кв.м, включваща служебен вход, приемна, битови помещения за персонала, охлаждаеми и специализирани складове.

СТОПАНСКА ЧАСТ - РЕСТОРАНТ

С обща площ от около 380 кв.м стопанската част включва стопански двор, достъпен от западната /по-ниска улица/ - дискретно оформен и скрит с товарна рампа към него. Обособени са: приемно помещение - калкулант, складове за амбалаж, сухи продукти и зимнина, зеленчуци, инвентар и бельо, охлаждаеми складове за месо, млечни продукти и риба. На същото ниво са разположени битови помещения за персонала. Осигурена е връзка с нивото на кухнята посредством стълба и товарна платформа с врати, чието машинно се намира на същото ниво.

ИНСТАЛАЦИОННИ ПОМЕЩЕНИЯ БАСЕЙН

Вкопани в терена зад обществено достъпната част, помещенията включват филтърно помещение, помещение за химикали, вентилация и ел. табло, помпено помещение, както и два резервоара с различен обем. Инсталационен коридор /ниво +1,00 м/ тангира периметъра на басейните от запад.

НИВО НА КОТА +4,00 м, +5,00 м

ПЛАЖ И БАСЕЙНИ

Съблюдавайки естествения наклон на терена, плажната част е решена стъпаловидно. Оформени са две основни площадки на коти +4,00 и +5,00, както и два басейна на същите нива, преливащи един в друг.

Отделно е изграден и детски басейн, оборудван с пързалка. Площта на басейните е съответно 822 кв.м / около 1068 куб.м/ за големия и 28,3 кв.м /14,5 куб.м/ за детския.

Отводняването на басейните е решено с преливници с решетки.

Изпълнено е декоративно озеленяване по част от брега, частично заскаляване с естествени скали /морени/. Оформен е заскален изкуствен водопад от височината на подпорната стена. Преливането на горния басейн в по-ниския е оформено също като водопад с помощта на помпа.

Изпълнена е пешеходна връзка между бреговете, оформена като пасарелка над скока от по-високия басейн в по-ниския. В близост до скалния водопад е проектиран атрактивен дъговиден мост. В по-ниския басейн са проектирани стъпала за сядане по периферията му, осигуряващи достъп до най-плитката част на басейна в подножието на водопада.

Плажната част /солариум/ е разположена около басейните и амфитеатрално над тях на обособени тераси с обща площ 1305 кв.м и капацитет от около 220 места за лежанки. В зоната на плажа са предвидени открити душеве, както и съблекални кабинки тип "параван"- по три броя за мъже и жени, покрити с декоративна дървена пергола. В зелената площ срещу съблекалните, покрита със същата пергола е ситуирана термопомпа, предвидена за отопление на водата в басейните. В близост до плажа, в преходната зона към жилищната застройка е предвидена детска площадка от около 130 кв.м, оборудвана с различни съоръжения за деца до 3 г. и над 3 годишна възраст.

ЗАВЕДЕНИЯ И ОБСЛУЖВАЩИ ПОМЕЩЕНИЯ

В зоната на плажа са обособени две заведения. Дневен панорамен бар е разположен над главния вход и рецепцията, отворен към морето и плажа и групиращ около 25 седящи места около декоративно оформен островен бар. Отделно терасите около бара предлагат места за още около 40-50 души. Летен ресторант за 50 места е разположен в южния край на комплекса и осигуряващ отличен поглед към морето и плажа с басейна. Покритите и открити тераси имат площ от около 200 кв.м. Местоположението на ресторанта позволява достъп до него както от пешеходната алея, така също и от високите части на селището без да се смущава покоя на къпещите се.

Ресторантът е оборудван с топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения, развити на площ от около 212 кв.м. Мокрият бюфет е разработен като бар на открито и предлага 12-13 места около себе си. Оформен е с декоративен окачен таван с ефектно осветление.

В рамките на същата постройка, отделени функционално, са обособени помещения за спасител, лекар, както и тоалетни за плажуващите и посетителите на заведенията.

ИГРАЛНА - КОТА +8,50 м

Достъпна от задната улица, използвайки денивелацията на терена посредством външна покрита стълба, е предвидена покрита тераса, предназначена за игрална зала за билиард и тенис на маса с площ от около 163 кв.м, разположена над кухнята на ресторанта. Към пространството на игралната зала е предвиден склад за инвентар, както и инсталационно помещение за вентилация на кухнята. Тези две помещения, са достъпни и посредством вътрешна стълба от нивото на кухнята, което дава възможност за бъдещи преустройства и функционални връзки между двете нива.

Строително-конструктивна част

Конструкцията е скелетно-гредова, стоманобетонена, монолитно изпълнена. Външните и преградните стени са изпълнени от тухлена зидария. Покривната конструкция е стоманобетонена, с положени хидро и топлоизолации и покривно покритие от керемиди. Помещенията в сградата са луксозно завършени и оборудвани, съобразно функционалното им предназначение.

Фасадно оформяне и материали

Цокълните етажи са облицовани с камък. Покривите са четирикатни, покрити с керемиди. Настилките по плажа са от мразоустойчиви и противохлъзгави клинкерни плочи, а в по-високите части на солариума от каменни плочи. Каменни облицовки оформят лицата на подпорните стени и преливат в естествените заскалявания на водопада. Басейните са облицовани отвътре със стъклокерамични плочки в син цвят. Конструкцията им е изпълнена от водопълтен бетон.

Всички части на сградата в земята са изолирани както с хидро, така и с топлоизолация. От горната страна - към ската се предвижда разполагане на дренаж, отводняващ конструкцията. Покривните тераси са решени с модерни детайли, материали и технологии. Отводняването е решено като комбинация

между линеарен вариант /с решетки/ и точково отводняване с подови сифони. Монолитно са изпълнени улеите за отводняване с надлъжно оформяне на наклоните към воронките в тях и покриване с метални декоративни решетки. Всички води от скатни покриви са отведени с улуци и водосточни тръби. Ползвани са качествени и издръжливи материали за завършване. За помещенията предназначени за масов достъп - гранитогрес мат, химически устойчив за кухненската част, подови покрития РЕПОКС за складове и дебаркадер, гланцирана циментова замазка в техническите помещения представителните помещения на кота 0,00 и в някои от помощните, където това е необходимо, са монтирани окачени тавани Кнауф / влагоустойчиви във помещенията с повишена влажност/. Изпълнено е основно, парково и ефектно осветление, вентилация и климатизация в части от сградата.

Водоснабдяване и канализация

Водопроводната инсталация в сградата е изградена от полипропиленови водопроводни тръби и фитинги по вертикалните клонове и етажните разводки.

Канализационната инсталация е смесен тип – битово-дъждовна. Изпълнена е от PVC тръби по етажите и чугунени в сутерена.

Покривът се отводнява с външни водосточни тръби.

Вътрешни електроинсталации

Изпълнени са следните видове електроинсталации:

- Главно разпределително електромерно табло, захранващи линии ниско напрежение и подтабла за отделните функционални части.
- Осветление и осветителна инсталация;
- Инсталация контакти и технологична ОВК;
- Мълниезащитна и заземителна инсталация;
- Телефонна и компютърна инсталация;
- Телевизионна инсталация.

„Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II“

Ситуация и теренни особености

Обектът е разположен в североизточната част на вилно селище "Санта Марина"- разширение. Достъпът се осъществява от изток и югоизток, където теренът граничи с улица. От запад и югозапад теренът граничи с жилищна застройка, отделен от нея с пешеходни алеи. Съобразявайки се с денивелацията на терена, възможните подходи и околна застройка, басейнът и прилежащите към него пространство и сгради са разположени терасовидно. В най ниската част, под част от плажа, са разположени стаи за персонала - 5 на брой, достъпни от пешеходна алея тангираща комплекса от югозапад.

На основното ниво /кота 0.00/ е разположен басейнът, прилежащото към него плажно пространство, детски басейн / кота -1.00/, открит бар към плажа и обслужващи помещения в приземната част на търговската сграда. Самата сграда е предназначена за заведение - сладоледена къща и пицария – широко отворено

към покрита тераса надвесена над басейна и плажа и разположено на нивото на улицата. Решена е в кръгъл план и представлява основен център в архитектурната композиция на комплекса. В единство с архитектурното решение на сградата е и цялостната композиция на комплекса, разтваряща се ветрилообразно към морската панорама в далечината. Отделните нива на комплекса са функционално свързани посредством стълби и рампи.

Съдържание

Кота -3.10 / 35.90/ - тяло В

№	Описание	Площ
1	Рекреационен център	204,35 кв.м
2	Фризьорски и козметичен център	63.47 кв.м
3	Инсталационни помещения	188.10 кв.м
	ЗП на кота -3.10	455,92 кв.м

На това ниво са разположени Рекреационен център, Фризьорски и козметичен център и инсталационни помещения.

В дълбочина, към терена е разположен инсталационен коридор обслужващ басейна. Същият е във връзка с техническите помещения на басейна - филтърни инсталации, резервоари, помещения за химикали, помпи, вентилационни системи и др. Достъп до този технически етаж се осъществява директно от вън посредством външна стълба, разположена странично. Осигурена е възможност за директна вентилация и естествено осветление на филтърното помещение и това за химикали.

Кота ±0.00 / 39.00 /

Това е нивото на плажната част на комплекса и основния басейн /тяло Б/. Последният е с дъговидна форма, подчинена на общата композиция на комплекса. Около него, основно от западната страна, е разположена плажната зона, по-голямата част от която попада над рекреационния център и техническите помещения на долното ниво.

№	Описание	Площ
1	Помещение за спасители с баня и WC	26.44 кв.м
2	Фитнес зала	49.12 кв.м
3	Тоалетни за посетители и помещение за чистачки	49.12 кв.м
4	Инсталационни помещения и склад	33.65 кв.м
5	Съблекални	5.89 кв.м
6	Кръгъл бар	16,61 кв.м
	ЗП на кота +0.00	178,84 кв.м

Детският басейн е разположен странично на по ниско ниво кота -1.00, функционално отделен от басейна за възрастни и ограден от три страни от амфитеатрално разположени площадки за сядане и стъпала. Същият има пряка връзка със зелена рекреативна площ в западна посока осъществяваща зелена връзка с по-ниско разположените жилищни части на комплекса.

Площта на басейните е съответно 343,76 кв.м. / около 500 куб.м./ за големия и 28,26 кв.м. / около 14,5 куб.м./ за детския басейн.

Допълнителни тераси - солариуми са разположени терасовидно по терена над детския басейн.

Към нивото на плажа, в приземната част на кръглата сграда / тяло А / са разположени съответно обслужващи помещения за нуждите на плажуващите - тоалетни за мъже и жени - с отделни клетки за инвалиди, помещения за чистачка, умивални, стая за лекар, складове за плажен инвентар, помещение за ел. табло. Под терасата, апликирани на стената на тоалетните са разположени външни душове, обслужващи плажа. В южна посока, към улицата, маркиращ подходите към плажа от юг и югозапад, е разположен открит бар оформен като шатра, композиционно свързан с подпорната стена към улицата и апликираната към нея външна стълба, осъществяваща връзка между нивото на басейна, междинното ниво на улицата и терасата на заведението за хранене.

Кота +3.20/42.20/

На тази кота е основното ниво на заведение за хранене предназначено за пицария обслужващи около 80 души на покрита тераса надвесена над басейна и плажната част на комплекса. Обща площ на това ниво : 300,30 кв.м.

№	Описание	Площ
1	Салон за посетители	117.05 кв.м
	пицария- 80 места	
2	Хладилен склад	11.50 кв.м
3	Кухня	32.88 кв.м
4	Умивалня	11.89 кв.м
5	Помещение за смет	8.12 кв.м
6	Аусгус	5.65 кв.м
7	Склад	11.50 кв.м
8	Предверие	14.46 кв.м
9	Офис	9.26 кв.м
10	Помещение за персонал	26.93 кв.м
	ЗП на кота +3.20	300,3 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 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.

Архитектурното решение на кухненския тракт е съобразено с технологичен проект за кухненското оборудване. Над част от кухненския тракт е обособено инсталационно таванско помещение на кота +6.61, предназначено за вентилацията на кухнята.

Кота +6.61

На тази кота са обособени инсталационно помещение, тераса със стълба и жилище. Обща площ на това ниво: 135,06 кв.м. Обектите са със следните параметри:

№	Описание	Площ
1	Апартамент	52.18 кв.м
2	Тераса със стълба	49.48 кв.м
3	Инсталационно помещение	33.40 кв.м
	ЗП на етаж	135,06 кв.м

Фасадно оформление и материали

Характерната "созополска" архитектура на вилното селище е намерила отражение и в архитектурата на търговско обслужващите сгради в него. Традиционните материали - камък, мазилка и дърво са намерили приложение в различни части от сградата. Цокълните етажи са облицовани с камък. Просечени са отвори оброчени с каменни рамки. Сградата съчетава в себе си масивна цокълна част облицована в камък и лек ефирен чардак силно надвесен над нея, покрит с дървена покривна конструкция. Ажурен парапет оформя терасата. Покритието по покрива е с битумни шиндли - най-подходящи за покриването на такъв вид покрив. Наклонената повърхност на тавана над терасата е обшита с дървена ламперия третирана антипиретично. Тя се допълва от декоративни дървени ребра разположени радиално по надвесената конзолна част над търговската зона. Фасадните стени са с бяла "Баумит" фасадна мазилка устойчива на агресивната морска среда. Настилките по плажа са от мразоустойчив, противохлъзгав клинкер. Басейните са облицовани отвътре със стъклокерамични плочки по одобрен образец.

Камъка за облицовка е "Градешки" камък. Специално внимание в проекта е обърнато на подходящи решения на хидроизолациите, отводняванията и топлоизолирането на сградата. Всички части на сградата в допир със земята са както хидро, така и топлоизолирани. По стените над терена е изпълнена топлоизолация от Фибран, а по покрива на сградата — минерална вата между ребрата. Използваемите покриви тераси / солариум над рекреационния център / са решени с прилагане на модерни детайли, материали и технологии.

Водите от скатните покриви на кръглата сграда са отведени с олуци и водосточни тръби, като в зоната над плажа е предложено решение с висящи "вериги", свалящи водата във водосборници на нивото на плажа. Отводняването на терасите /солариуми/ е решено като съчетание между линейен вариант / решетки/ и точково отводняване с терасни воронки, постигайки по този начин най- добър визуален и технически ефект. Важна подробност е топлоизолирането на всички водосточни тръби в сградата с цел избягване на конденз, както и обличането им с гипскартон. Топлоизолиране е изпълнено и по стените на водните резервоари в техническото помещение, както и на стените и дъното на басейните.

Като цяло, приложени са материали подходящи за експлоатацията на съответните части на сградата – в зоните за масов достъп в сградата - противохлъзгав гранитогрес мат, в кухненската част – химически устойчив. Изпълнено е боядисване с влагоустойчив латекс в помещенията с повишена влажност. В кухненската част, както и в сан. възли – тоалетни, умивални,

помещения за чистачка и др. е изпълнен фаянс по стените. Прилежащото пространство към сградата и басейнът е ефектно осветено с парково осветление.

Технико-икономически характеристики на обекта:

<i>разгъната застроена площ</i>	<i>1086,73 кв.м.</i>
<i>площ солариуми,рампи ,стълби и цветарници</i>	<i>1661,00 кв.м.</i>
<i>площ голям басейн</i>	<i>343,76 кв.м.</i>
<i>площ детски басейн</i>	<i>28,26 кв.м.</i>

Параметри на обекта, съгласно КК и КР на гр.Созопол, а именно:

А) Сграда за търговия с идентификатор 67800.35.106.47, с адрес на сградата: гр. Созопол, ваканционно селище Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, със застроена площ от 249 кв.м. (двеста четиридесет и девет квадратни метра), състояща се от 2 (два) етажа;

През 2023год. на активите в този втори етап е извършен основен ремонт на стойност 1 274 000 лв. Подменени са инсталациите и настилките във всички санитарни помещения, на помещенията в солариума и на басейна. Изпълнени са нови довършителни работи-облицовки, шпакловане, боядисване, подмяна на санитария и на стационарно оборудване.

„Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн“ в УПИ XXII-35082, местност „Света Марина”

Дворното място, в което е разположен оценявания имот, е с трапецовидна форма, като е разположен в местност – „Света Марина“. Теренът е с денивелация, с наклон към пътното платно на пътя Бургас – Созопол. Имотът е част от Ваканционното селище “Санта Марина” – етап III. Инженерната инфраструктура на района се изгражда в момента, тъй като в съседство е завършено строителството на етапи I, II и в голяма степен III от Ваканционното селище “Санта Марина”.

В дворното място - УПИ XXII-35082, м.“Света Марина“, е изпълнен проект за комплекс от сграда за обществено обслужване на четири нива, помещаваща рецепция, ресторант, магазини и барове и открит плувен басейн, заедно с прилежащите към тях пространства – подходи, стълби по терена, соларни тераси и др. Сградата е разположена в североизточния край на вилно селище „Санта Марина“. Сградата и басейнът посрещат пристигащите гости на ваканционното селище от неговата североизточна част.

Автомобилният достъп до сградата ще се осъществява от главния път, посредством отбивка и автомобилна алея в северната част на имота. Пешеходният достъп за посетители отвън е от североизточната част на имота.

Функционалното решение на обекта е следното:

На кота: -3,50 са разработени магазин за хранителни стоки със складове и обслужващи помещения към него, складов блок за намиращите се на следващото ниво ресторант и барове, както и битови помещения със собствени санитарни възли за персонала. В северозападната част на сградата, под

соларните тераси на кота $\pm 0,00$, е обособена зона за зареждане с директен достъп от автомобилния път. Подходът е през обширен портал и покрити рампи, извеждащи до дебаркадера на кота $-3,50$ от нивото на пътя. В съседство на дебаркадера са обособени две помещения за приемане на стоките, непосредствено до входовете към складовите блокове на хранителния магазин и на ресторанта. Складовете са организирани в съответствие с технологията на зареждането и работата на търговските обекти и с желанията и нуждите на Възложителя. В южната част на нивото, в близост до служебното стълбище и асансьор са организирани битовите помещения за персонала. Достъпът за клиенти към хранителния магазин е от северната страна на залата за продажби. В близост до входа за клиенти към магазина е и входът към пералното помещение.

В северната зона на нивото, в близост до входа за зареждане е зоната, попадаща непосредствено под плувния басейн. Тези пространства се използват единствено за инспекция на съоръжението, поради малката им светла височина (1,60 м). В североизточната част на нивото са обслужващите и инсталационни помещения към басейна – резервоар, помещение за химикали с осигурена естествена и принудителна вентилация. Те са разположени на по-ниска кота, $-4,00$ и достъпът до тях е по стълби, непосредствено до входа, който е от южната страна на помещенията.

На кота $\pm 0,00$ в сградата е развит ресторант с кухненски блок и зала с 60 места. Достъпът за клиенти е от северната фасада, която на това ниво е решена с витрини с изглед към басейна и морския залив. Възможност за достъп има и през стълбището в северозападната зона на сградата. То извежда към открития пасаж на горното ниво. В окото на стълбището е предвиден асансьор, чиято кабина е оразмерена, така че да може да се използва от инвалиди и хора със затруднена мобилност. В източната част на нивото е обособена рецепция с лоби, офиси, гардероб и санитарен възел. Между рецепцията и залата на ресторанта е разположен барът. Отделните зони в тази част на нивото не са отделени със зидове и са решени в едно обширно общо пространство.

Кухненският блок на ресторанта е свързан със складовете на долното ниво чрез служебно стълбище, в чието око също е разположен асансьор. Стълбището извежда и до склада и келнерския офис към второто ниво на ресторанта. Непосредствено до стълбищната клетка на кота $\pm 0,00$ е предвиден служебен вход за персонал.

Северната страна на залата на ресторанта е решена с витрини, които са с възможност за отваряне през летния сезон и чиито изглед към соларните тераси, басейна и залива осигурят хармоничното преливане на пространствата вътревън.

Соларните тераси са разположени на почти изцяло на едно ниво, на кота $\pm 0,00$. В северозападната зона, над покритите рампи към входа за зареждане се предвижда площадка на кота: $+0,55$, до която се достига посредством четири стъпала или по моста, разделящ големия плувен басейн и детския басейн.

Басейнът е с максимална дълбочина от 1,50м. Изградени са преливници по северната и източната му страни, чрез които се получава т.нар. „инфинити“ ефект, преливайки към морския залив на заден план.

На кота +3,50 са разположени четири магазина, санитарен възел и ресторантска зала с бар. Към залата и са обособени склад и келнерски офис. Достъпът за персонала е по служебната стълбищна клетка с асансьор от долното ниво. Северно от залата на ресторанта е покритата тераса, която също е с изглед към басейна и морето. Външно стълбище изкачва гостите на обекта от нивото на соларните тераси към терасата на ресторанта на това ниво. В единия край на терасата е обособено място за барбекю. На запад терасата „прелива“ в отворения пасаж, който я свързва с портала на западната фасада и около който са подредени магазините на това ниво. Пасажът осигурява достъп и до стълбището за посетители, което извежда към ресторанта и соларните тераси на кота ±0,00 и към спа-центъра на горното ниво.

На кота +7,00 е развит спа-център с фойе, съблекални с душове, обширна многофункционална зала за упражнения и семинари, руска баня с обособен кът за почивка и душ-кабина и кабинети за различни процедури – REST масаж, интуитивен масаж, цветотерапия, психология и козметичен кабинет. Във всеки от кабинетите е предвидена мивка.

Достъпът до спа-центъра е по стълбището за посетители в северозападната зона на сградата. Стълбището извежда във фойето, където, освен местата за сядане и изчакване, е организиран протеинов бар. От фойето тръгва коридор, който осигурява достъпа до кабинетите и руската баня, а в дъното си извежда към покривната озеленена тераса.

От фойето, през обширно общо предверие, се осъществява и достъпът до тоалетните – мъжка и женска - всяка със собствено предверие с мивка.

Предвидени са и мъжка и женска съблекалня, оборудвани с шкафчета и душ-кабини, предназначени да обслужват клиентите преди и след процедурите.

Достъпът до многофункционалната зала също е през фойето. От своя страна залата има самостоятелен излаз към озеленената тераса. Предвидени са витрини по източната страна на залата, които да отворят панорама към терасата и морския залив на заден план.

В подпокривното пространство, над санитарните възли и съблекалните на последното ниво, на кота: +9.60 е обособено техническо помещение за ОВ инсталации. Достъпът до него е по „моряшка“ стълба, монтирана към отвор в тавана над съблекалнята за мъже на кота +7,00.

Във фасадно отношение сградата е решена така, че да хармонира на цялостния архитектурен образ на вилно селище „Санта Марина“, което от своя страна взаимства визия и цитати от стария Созопол и созополската къща. Използвани са бели външни мазилки, дървени обшивки, и каменни облицовки за ниските нива. Покривите са покрити с керемиди и са с наклон от 15 °, подобно на тези на останалите сгради в комплекса.

Технически показатели:

Застроена площ: 636,64 кв.м.

Разгънатата застроена площ: 3 472,29 кв.м.

Солариум: 551,36 кв.м.

Сградата е завършена и въведена в експлоатация през април 2014 год.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на методите

Справедливата стойност е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на вещната стойност е основен при определяне на справедливата стойност на сградите и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Справедливата стойност на сградата е нейната амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Към така определената стойност на сградата е прибавена стойността на правото на строеж.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на апартамента, на базата на експертен оглед и налична информация.

Метод за определяне стойността на правото на строеж-

За определяне на стойността на правото на строеж е ползвана методика съгласно Закон за местните данъци и такси – Чл.22.

Правото на строеж (ДОПС) се определя в левове по следната формула:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \cdot 0.25 \cdot \text{БС} \cdot \text{Км} \cdot \text{Ки} \cdot \text{Кс}$$

където: РЗП е разгънатата застроена площ на сградата в кв. м;

БС - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;

Км - коефициент за местонахождение според предназначението;

Ки - коефициент за инфраструктура;

Кс - коэффициент, отчитащ срока, за който е учредено правото, с точност до три знака след десетичната запетая.

$$K_c = (1 - 1,05^{-n}),$$

където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

Стойността на ДОПС е приведена в пазарна като е ползван смисъла на чл.88, гл.VII, разд..I, от Правилника за Приложение на ЗДС.

3.2. Оценка на обекта

Справедливата стойност на сградите е определена съгласно описаната по-горе методика. Уедрената единична цена за изграждане на един кв.м включва всички разходи по проектиране и изграждане на сградата в напълно завършен вид и е съобразена със степента на довършителните работи и изпълнените вътрешни инсталации.

За определяне на възстановителната стойност на сградата са използвани осреднени цени (лв/кв.м) за изграждане на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнените довършителни и инсталационни работи. Източниците на информация за единичните цени са оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на "Стройексперт - СЕК", статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството" и "Строителен обзор".

За оценяваният обект е ползван базов еталон № 8, отразяващ разходите за изграждане на двуетажна административно-търговска сграда. Допълнително са дадени осреднени стойности за изграждане на системи за пожароизвестяване и видеонаблюдение, както и климатизация. Определени са разходи за проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол. Административните разходи отразяват разходи за разрешителни, такси за присъединяване и други.

Стойността на солариуми и басейни по уедрени показатели. Подробни изчисления не са представени, тъй като на оценителския екип не е предоставена достатъчно подробна информация за техническите параметри на всички подобрения, съоръжения и инфраструктура.

Така изчислената възстановителна стойност е намалена с обезценката от възраст, техническото и стопанско обезценяване. Общият и остатъчният експлоатационен срок е съобразен с нормите по БДС и експертния оглед.

Обезценяването на сграда от строителни недостатъци и повреди, се определя в зависимост от състоянието на носещата конструкция на сградата, качеството на изпълнение на строително-монтажните и довършителни работи, степента на поддръжка на сградата през годините на експлоатация.

Към определената възстановителна стойност на сградата е прибавена стойността на правото на строеж за изграждането ѝ.

Изчисленията за определяне стойността на правото на строеж са показани в следващата таблица:

Вид на имота	поземлен имот	
Населено място	Созопол	
предназначение	сгради за отдих и курорт	виза за проектиране
Статут	в регулация	одобрен ПУП
Вид на застрояване	Сграда за КОО	по проект
Разгъната застроена площ (РЗП), м2	1	
Категория на НМ, строит. зона	кат. I, 1 група, в.зона	ЕКАТТЕ
Тип конструкция	масивна М3	чл.5, Таблица № 1
Базисна Стойност (БС) лв/кв.м.	18,70	чл.5, Таблица № 2
Корекция за вид помещения	100%	чл.5, ал.4-6
Корекция за предназначение	140%	чл.6, ал.1, т.2
Коеф. за местоположение (Км)	21,10	чл.6, Таблица № 3
Коеф. за инфра-структура (Ки)	1,00	чл.15, табл.10
Коеф. за срок на пр. на строеж, (Кс)	1,00	чл.16
Данъчна стойност (лв)	138	
Процент на увеличение - по ППЗДС	10%	гл.VII, разд. I, чл.88
Стойност на ОПС (лв)	152 лв	гл.VII, разд. I, чл.88

Справедливата стойност на имотите, е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в Приложение I.1., а обобщените резултати са показани в следващата таблица:

№	Имот	Вещна стойност
		лв.
1	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	3 789 400 лв
2	Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, имот идентиф. 67800.35.106.47	2 973 900 лв
3	Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, имот идентиф. 67800.35.82.1	3 393 300 лв
	ОБЩО:	10 156 600 лв

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

4.1. Описание на метода

Приходният метод за определяне на справедливата стойност на имота се основава на определянето на нетната сегашна стойност на възможните чисти парични приходи (потоци) от отдаването му под наем за срок равен на експертно определената остатъчна годност на сградите, т.е. това е очакваната бъдеща доходност за наемодателя (собственик). Наемът се определя експертно на база на реално сключени договори за отдаване под наем на същите или аналогични обекти със сходни параметри. От получения годишен брутен приход от отдадената полезна площ се приспадат оперативни разходи - за управление, за подържане на сградата; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховки, както и допълнителни разходи произтичащи от риска от отпадане на наема. Така изчисления чист приход от наема на недвижимото имущество се капитализира с множител, определен на база нормата на капитализация и остатъчния живот на сградата. От капитализирания доход се приспадат необходимите инвестиционни разходи за отстраняване на строителните недостатъци и повреди или за довършителни работи. Така изчислената стойност представлява справедливата стойност на имота по приходния метод. (Предлаганите под наем сходни сгради обичайно включват прилежащ терен и обслужващи площадки, поради което може да се приеме, че приносът на земята е отчетен косвено в стойността на наема).

Стойността на сградите по приходния метод се определя по следната схема:

$$\begin{aligned} & \text{Брутен годишен приход от наем} \\ & \quad - \text{Разходи за стопанисване} \\ & \\ & = \text{Чист годишен приход} \\ & \quad * \text{Множител зависещ от нормата на капитализация} \\ & \quad \quad \text{и остатъчния експлоатационен срок} \\ & \\ & = \text{Приходна стойност на обекта} \\ & \quad - \text{Поддържащи инвестиционни разходи} \\ & \\ & = \text{Нетна сегашна стойност на имота} \end{aligned}$$

4.2. Оценка на имота

Оценката на имота по метода на *капитализираните (бъдещи парични) приходи* произтича от естеството и възможностите на обекта, които позволяват сега и в бъдеще собствениците му да извличат приходи от него преди всичко от отдаването му под наем, по пазарни цени. Приема се, че отдаването под наем ще бъде на пазарни нива, актуални към датата на оценката. Информация за действащи договори за отдаване под наем на оценяваните обекти не е представена.

За целите на настоящата оценка оценителският екип е приел допускането, че отдаването под наем ще бъде на годишна база, на целия имот,

но аналогично на метода на вещната стойност обектите са разделени на подобекти в зависимост от тяхното предназначение.

Месечният наем от отдаването на имота е прогнозиран след направено проучване на пазара на наемните отношение при подобни обекти в съответните райони. Използвана е информация от печатни специализирани издания и публикувани в интернет обяви, основно в imot.bg, imoti.net, yavlena.com, migela.bg и др. Въз основа на конкретните характеристики на обекта и на своя опит, оценителският екип е приел стойностите на месечните наеми по подобекти. За откритите басейни и прилежащите им солариуми, годишните наеми са определени на база възможностите на тези площи да генерират приход. Най-често цената за ползване на тези площи е интегрирана в цената на нощувка.

Необходимите оперативни разходи, разходи за стопанисване, данъци и такси са определени експертно като процент от brutния приход и са обичайните разходи по поддръжката на сгради на подобна възраст и сходна големина. Рискът от неотдаване под наем или отпадане на наема е определен по същия начин и се основава на направени проучвания на заетостта в подобни обекти.

Нормата на капитализация се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидност на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти. Тя се определя след задълбочено проучване и анализ на пазарни свидетелства за наеми на подобни имоти, в рамките на един разумен период от време преди датата на експертната оценка. Коефициентът на капитализация е в пряка зависимост от възвращаемостта на инвестицията в подобни имоти, изчислена на базата на капиталните стойности от сравнителни пазарни анализи. При наличие на съпоставима и надеждна информация са направени собствени проучвания за търсената доходност на пазара на съответните имоти чрез съпоставка на офертни пазарни и наемни цени на едни и същи имоти.

След съответните проучвания е определена норма на капитализация 9%.

Справедливата стойност на имотите е определена на база нетен годишен приход от отдаване под наем и множител, зависещ от нормата на капитализация и остатъчния експлоатационен срок.

Определяне на годишен наем за обектите

Аналози за наем на търговски обекти:

№	Описание на аналозите	Източник
1	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Созопол 12 000 € 23 469.96 лв. Не се начислява ДДС Коригирана на 16 януари, 2026 год. Площ: 200 m ² Цената е за сезон. За контакт: 0885058653/Частно лице/	https://www.imot.bg/obiava-2n172828146459289-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-sozopol
2	МАГАЗИН област Бургас, гр. Черноморец Къмпинг Черноморец 23 000	https://www.imot.bg/obiava-

	€ 44 984.09 лв. Не се начислява ДДС Коригирана на 8 януари, 2026 год.Площ:250 m2Етаж:Партер от 5Дава се под наем магазин за хранителни стоки Белисима в град Черноморец улица Братислава в посока къмпинг Черноморец Обзаведен С паркомясто Климатик Окабеляване Лукс С действащ бизнес За контакт: 0878657547 Агенция:НЕУСТОИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ neustoimi.imot.bg	2m176228744096543-dava-pod-naem-magazin-oblast-burgas-gr-chernomorets-kamping-chernomorets
3	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 6 000 € 11 734.98 лв.Цената е без ДДСКоригирана на 9 февруари, 2026 год.Площ: 100 m2 Етаж: Партер от 1 Газ: НЕ ТЕЦ: Лок.отопл.Ресторанта е напълно обзаведен и оборудван!!! Капацитета е 80места!!! Нова Тента!!! Възможност за дългосрочен Наем!!! За контакт: 0887649314 /Частно лице/	https://www.imot.bg/obiava-2n177058927529394-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-s-lozenets-lozenets
4	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 14 060.53 € 27 500 лв.Цената е без ДДС Публикувана на 7 януари, 2025 год. Площ:400 m2Етаж:Партер от 7 Помещение под наем на партерен етаж в сграда Белведере в гр. Несебър.Намира се на първа линия море.Цената е за година.Полу оборудвано е!Разполага с; два бр. тоалетни, бар с мивка, отделен вход за зареждане, аспирация в кухнята, работни плотове и аспирация залата.Подходящо е както за ресторант така и за Фитнес, Склад, Детски център, Кафе-Бар...За контакт:0882353535Агенция:БЕСТ ЧОЙС http://www.bestchoice.bg	https://www.imot.bg/obiava-2n173620129966059-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar
5	ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 30 421.87 € 59 500 лв.Цената е без ДДСПубликувана на 7 януари, 2025 год.Площ:415 m2Етаж:Партер от 7Предлагаме ресторант под наем в Несебър.Намира се на първа линия море с гледка към залива. В работещ Апарта-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 седящи места. 200 кв.м. външна остъклена с отварящ се покрив със 110 седящи места.Напълно оборудван готов за работа.Обявената цена за наем е за една година.За контакт:0882353535 Агенция:БЕСТ ЧОЙС http://www.bestchoice.bg	https://www.imot.bg/obiava-2n173620170011176-dava-pod-naem-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar

Пазарен аналог	Наемна цена	Застр. площ	Коеф. за локация	Коеф. за големина	Коеф. за съотв.	Коеф. за сделка	Сравнителна стойност
	/EUR/	/кв.м/					EUR/кв.м
1	12 000	200	1,00	1,00	1,00	0,95	57,0 €
2	23 000	250	0,80	1,00	0,85	0,90	56,3 €
3	6 000	100	1,00	1,00	1,10	0,90	59,4 €
4	14 061	400	1,30	1,00	1,40	0,90	57,6 €
5	30 422	415	0,90	1,00	1,00	0,90	59,4 €
Усреднена наемна стойност без ДДС							57,9 €

Определяне на годишен приход от открит плувен басейн с прилежащ солариум 100кв.м.

обект	Площ	Ефективна площ	Възможен брой места	Брой дни летен сезон	Запълняемост	Приход от посещение	Годишен приход
	/кв.м./	/кв.м./	/бр./	/бр./	%	/лв./	/лв./
Солариум към басейн	100	70	23	153	65%	9	20 885 лв.

Определяне на годишен наем от открит плувен басейн с прилежащ солариум 100кв.м.

Приходи за 1 година от басейн със солариум, лева	20 885
Преки разходи (произв. и адм.)	40,00%
Доходност, лева	12 530
Печалба на наемателя - 10%, лева	-1 300
Разходи за текущ ремонт, лева	-2 200
Остава за рентiera, лева	9 030
Разходи за управление на имота - 10%, лева	-900
Остава, лева	8 130
Риск от отпадане на наема - 5%	-240
Чист наем от басейн със солариум, лева	7 890
приспада се 10% наема за оборудването	-789
Чист наем от солариум и басейн, лева	7 101
Чист наем от солариум и басейн, лева/кв.м.	71,01

Забележка: Параметрите на активите от етап II са коригирани с допълнителни корекционни коефициенти, отразяващи състоянието им след основния ремонт през 2023година.

Справедливата стойност на имотите, е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в Приложение I.2., а обобщените резултати са показани в следващата таблица:

№	Имот	Приходна стойност
		лв.
1	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	3 668 300 лв
2	Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, имот идентиф. 67800.35.106.47	3 222 000 лв
3	Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, имот идентиф. 67800.35.82.1	3 323 200 лв
	ОБЩО:	10 213 500 лв

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно Стандартите за бизнес оценяване, доколкото същите съответстват на изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане (МСФО) и е резултат от цялостния процес на оценяването.

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности на оценявания имот към 31.12.2025г.:

№	Имот	Вещна стойност	Приходна стойност
		лв.	лв.
1	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	3 789 400 лв	3 668 300 лв
2	Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, имот идентиф. 67800.35.106.47	2 973 900 лв	3 222 000 лв
3	Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, имот идентиф. 67800.35.82.1	3 393 300 лв	3 323 200 лв

Крайната оценка представлява избрана стойност от резултатите получени по двата метода. Оценителският екип е определил справедливата стойност на оценяваните обекти по метода на приходната стойност. Получената по този начин справедлива стойност на **Открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, във ваканционно селище "САНТА МАРИНА", в гр.Созопол, област Бургас, местност "Света Марина", изградени в ПАРЦЕЛ I-35029,35050,35026,35027,35025,35028 (имот с идентификатор 67800.35.106) и ПАРЦЕЛ XXII-35082 (имот с идентификатор 67800.35.82), към 31.12.2025г. възлизат на:**

№	Имот	Пазарна стойност	Пазарна стойност
		лв.	EUR
1	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	3 668 300 лв	€ 1 875 600
2	Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, имот идентиф. 67800.35.106.47	3 222 000 лв	€ 1 647 400
3	Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, имот идентиф. 67800.35.82.1	3 323 200 лв	€ 1 699 100
	ОБЩО ЗА СГРАДИТЕ	10 213 500 лв	€ 5 222 100

Експерт-оценители:

Изготвил:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ I

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ															
№	Имот	Година на построяване	Обща иконом. годност	Остатъчна иконом. годност на сградата	Застроена площ на обект в сградата	Разходи за изграждане	Уедрена цена приета в изчисленията	Корекц. коеф. за съответствие	Възстановителна стойност на сградата	Обезценяване от възраст	Обезценяване от възраст	Право на строеж:	Стойност на правото на строеж на 1 кв.м. РЗП	Стойност на правото на строеж на обекта	Стойност на имота към момента на оценката
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															
1	Ниво кота -3,70	2006	50	31	372,00		1256,32	0,80	373881	26,22	98032		152,00	56544	332 393 лв
2	Ниво кота ± 0,00; +1,00	2006	50	31	1265,00		1256,32	1,00	1589246	26,22	416700		152,00	192280	1 364 825 лв
3	Ниво кота ± 0,00; +1,00 /подземно/	2006	50	31	568,00		1256,32	0,80	570872	26,22	149683		152,00	86336	507 525 лв
4	Ниво кота + 4,00; +5,00	2006	50	31	715,00		1256,32	1,00	898269	26,22	235526		152,00	108680	771 423 лв
5	Ниво кота + 8,50	2006	50	31	258,00		1256,32	1,00	324131	26,22	84987		152,00	39216	278 360 лв
6	Басейни /голям 822 кв.м. и детски 28,3 кв.м./	2006	50	31	850,30			-	632775	26,22	165914		0,00	0	466 862 лв
7	Солариум	2006	40	21	1305,00				104656	35,03	36662		0,00	0	67 994 лв
														Сума:	3 789 382 лв
Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, имот идентиф. 67800.35.106.47															
1	Рекреационен център и Фризьорски и козметичен център	2023	50	48	267,82		1831,72	1,20	588684	2,08	12245		152,00	40709	617 148 лв
2	Инсталационни помещения	2023	50	48	188,10		1831,72	0,96	330764	2,08	6880		152,00	28591	352 475 лв
3	Ниво кота ± 0,00 - фитнес, съблекални, обслужване, бар	2023	50	48	178,84		1831,72	1,20	393101	2,08	8176		152,00	27184	412 108 лв
4	Кръгъл бар	2023	50	48	16,61		1831,72	1,20	36510	2,08	759		152,00	2525	38 275 лв
5	Ниво кота +3,20 - Ресторант пицария	2023	50	48	300,30		1831,72	1,20	660077	2,08	13730		152,00	45646	691 993 лв
6	Ниво кота +6,61 - апартамент, тераса, инсталационно	2023	50	48	135,06		1831,72	1,08	267183	2,08	5557		152,00	20529	282 155 лв
7	Басейни /голям 343,76 кв.м. и детски 28,26 кв.м./	2023	40	38	372,02			-	402002	2,63	10553		0,00	0	391 450 лв
8	Солариум	2023	40	38	1661,00			-	193423	2,63	5077		0,00	0	188 345 лв
														Сума :	2 973 949 лв

№	Имот	Година на построяване	Обща иконом. годност	Остатъчна иконом. годност на сградата	Застроена площ на обект в сградата	Разходи за изграждане:	Уедрена цена приета в изчисленията	Корекц. коеф. за съответствие	Възстановителна стойност на сградата	Обезценяване от възраст	Обезценяване от възраст	Право за строеж:	Стойност на правото на строеж на 1 кв.м. РЗП	Стойност на правото на строеж на обекта	Стойност на имота към момента на оценката
Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, имот идентиф. 67800.35.82.1															
1	Ниво кота -3,50	2014	50	39	1463,47		1049,03	0,80	1228177	13,42	164821		152,00	222447	1 285 803 лв
2	Ниво кота ± 0,00	2014	50	39	649,93		1049,03	1,00	681795	13,42	91497		152,00	98789	689 087 лв
3	Ниво кота + 3,50	2014	50	39	665,55		1049,03	1,00	698180	13,42	93696		152,00	101164	705 648 лв
4	Ниво кота + 7,00	2014	50	39	399,81		1049,03	1,00	419412	13,42	56285		152,00	60771	423 898 лв
5	Басейни /голям 326,67 кв.м. и детски 51,45 кв.м./	2014	40	29	378,12			-	302662	17,53	53060		0,00	0	249 602 лв
6	Солариум	2014	40	29	551,36			-	47560	17,53	8338		0,00	0	39 222 лв
														Сума:	3 393 259 лв

еталон 8	1149
За етап I	
климатизация и вентилация	28
пожароизвестяване и видеонаблюдение	5
вертикална планировка	0
проектиране	33
надзор	8
контрол	5
административни	12
непредвидени	17
Сума за етап I лв./м2	1256
За етап II лв./м2	1 831,72
За етап III лв./м2	1 049,03

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ													
№	Имот	Застроена	Остатъчна	Брутен	Корекция за	Брутен	Брутен	Разходи за	Чист	Норма на	Множител	Приходна	Стойност на
		площ на	годност	годишен		годишен	стопанисване и						годишен
		кв.м.	бр.год.	лв./кв.м.	съответствие	наем без	наем	ненаемане	наем	ция		лв.	лв.
						ДДС	лв.	%	лв.	%		лв.	лв.
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													
1	Ниво kota -3,70	372,00	31	113,3	1,00	42149	42149	20%	33720	9	10,34	348 755	348 755 лв
2	Ниво kota ± 0,00; +1,00	1265,00	31	113,3	1,00	143331	143331	20%	114665	9	10,34	1 185 953	1 185 953 лв
3	Ниво kota ± 0,00; +1,00 /подземно/	568,00	31	113,3	1,00	64357	64357	20%	51486	9	10,34	532 507	532 507 лв
4	Ниво kota + 4,00; +5,00	715,00	31	113,3	1,00	81013	81013	20%	64810	9	10,34	670 321	670 321 лв
5	Ниво kota + 8,50	258,00	31	113,3	1,00	29233	29233	20%	23386	9	10,34	241 878	241 878 лв
6	Басейни /голям 822 кв.м. и детски 28,3 кв.м./	850,30	31	71,0	0,00	0	0	20%	0	9	10,34	0	0 лв
7	Солариум	1305,00	21	71,0	1,00	92668	92668	20%	74134	9	9,29	688 875	688 875 лв
Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II, имот идентиф. 67800.35.106.47													
1	Рекреационен център и Фризьорски и козметичен център	267,82	48	130,3	1,25	43621	43621	10%	39259	9	11,47	450 224	450 224 лв
2	Инсталационни помещения	188,10	48	130,3	0,50	12255	12255	10%	11029	9	11,47	126 484	126 484 лв
3	Ниво kota ± 0,00 - фитнес, съблекални, обслужване, бар	178,84	48	130,3	1,13	26216	26216	10%	23594	9	11,47	270 578	270 578 лв
4	Кръгъл бар	16,61	48	130,3	1,25	2705	2705	10%	2435	9	11,47	27 923	27 923 лв
5	Ниво kota +3,20 - Ресторант пицария	300,30	48	130,3	1,25	48912	48912	10%	44020	9	11,47	504 826	504 826 лв
6	Ниво kota +6,61 - апартамент, тераса, инсталационно	135,06	48	130,3	0,75	13199	13199	10%	11879	9	11,47	136 227	136 227 лв
7	Басейни /голям 343,76 кв.м. и детски 28,26 кв.м./	372,02	38	81,7	0,00	0	0	10%	0	9	11,18	0	0 лв
8	Солариум	1661,00	38	81,7	1,25	169550	169550	10%	152595	9	11,18	1 705 731	1 705 731 лв

Страница 1



№	Имот	Застроена	Остатъчна	Брутен	Корекция за	Брутен	Брутен	Разходи за	Чист	Норма на	Множител	Приходна	Стойност на
		площ на	годност	месечен		годишен	годишен						
		сградата		наем	съответствие	наем без	наем	риск от	наем	ция			момента на
		кв.м.	бр.год.	лв./кв.м.		ДДС	лв.	ненаемане	лв.	%		лв.	лв.
Сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII-35082, гр. Созопол - Етап III, имот идентиф. 67800.35.82.1													
1	ресторанти	1190,30	39	113,3	1,00	134867	134867	20%	107894	9	10,73	1 157 214	1 157 214 лв
2	магазин, кота -3,50	869,74	39	113,3	1,00	98546	98546	20%	78837	9	10,73	845 565	845 565 лв
3	магазини, кота +3,50	272,66	39	113,3	1,00	30894	30894	20%	24715	9	10,73	265 081	265 081 лв
4	СПА център	399,81	39	113,3	1,00	45300	45300	20%	36240	9	10,73	388 697	388 697 лв
5	административна част	102,03	39	113,3	1,00	11561	11561	20%	9248	9	10,73	99 194	99 194 лв
6	перално	255,08	39	113,3	1,00	28902	28902	20%	23121	9	10,73	247 990	247 990 лв
7	Басейн, солариум 552 кв.м.	551,36	29	71,0	1,00	39152	39152	20%	31322	9	10,20	319 427	319 427 лв

ПРИЛОЖЕНИЕ II

„Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап I“



„Открит плувен басейн № 2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап II“



„СГРАДА ЗА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ И ОТКРИТ БАСЕЙН“
от Вилно селище „САНТА МАРИНА“ – етап III, изграден в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
XXII-35082, местност „Света Марина“ по плана на гр. Созопол, Област Бургас





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 НЕДВИЖИМ ИМОТ – „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА
СТРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в
с.Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от
кв. 55, собственост на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, за целите и
прилагането на МСФО
(АКТУАЛИЗАЦИЯ)**

Идентиф. № 2602080504

Декември 2025
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието	2
1.2. Ограничителни условия.....	2
1.3. Информационни източници	3
2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.....	5
2.1. Местоположение	5
2.2. Правен статут	5
2.3. Технико икономическа характеристика на обекта.....	6
2.4. Описание на имота.....	6
3. ОБХВАТ И ИЗИСКВАНИЯ НА МСФО.....	7
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ.....	8
4.1. Описание на методите за определяне на справедливата стойност	8
4.2. Оценка на дълготрайните материални активи.....	9
4.2.1. Определяне пазарната стойност на земята	9
4.2.2. Определяне пазарната стойност на правото на строеж	10
4.2.3. Определяне на остатъчната стойност на земята, прилежаща към оценявания обект	11
4.2.4. Оценка на сградата.....	11
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	14

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Таблици с изчисления / Разходен и Приходен метод 12.2022/
2. Снимков материал;

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от актуализацията на оценката на „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ“, находяща се в с.Черноморец, Община Созопол, изградени в урегулиран поземлен имот I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на с.Черноморец. Параметрите на сградите и земята са показани в следващата таблица:

№	Наименование	Площ (кв.м.)
1	Четириетажна сграда с общежитие и стол	3 147,00
2	Дворно място - УПИ I от кв. 55	4 558,00

Възложител: ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

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

Цел на оценката: Определяне на справедливата стойност на актив, в съответствие с изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане, за нуждите на Възложителя при изготвянето, проверката и заверката на годишен счетоводен отчет.

Стандарт на оценката: *Справедлива стойност* – за определяне счетоводното третиране на имотите, които се признават за актив и отчитат при изготвянето и представянето на финансовия отчет, съгласно изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане.

Използвана методика при изготвяне на оценката: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, доколкото същите съответстват на изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане (МСФО). При извършване на оценката по целесъобразност е приложен метод на пазарните сравнения. Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники, *адаптирани* за нуждите и целите на МСФО.

Дата на актуализация на оценката: 31.12.2025г.

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:

- Разграничимите дълготрайни материални активи са тези, които отговарят на следните условия: могат да бъдат идентифицирани поотделно,

контролират се от собственика, източник са на икономически ползи и тяхната справедлива стойност може да бъде надеждно определена.

- Оценката на справедливата стойност на активите е ориентирана към обсега на извършваната дейност и изразява мнение за справедливата стойност на актива към определен момент;
- Изходната информация, относно оценяваните активи е предоставена от дружеството и доколкото информацията в оценката се счита за точна, не се прави никакво предоставяне на гаранции, както и не се поемат никакви отговорности и задължения от оценителите, относно точността или пълнотата на първичната информация или за каквато и да е писмена или устна информация, която е била предоставена от служителите на дружеството;
- Въз основа на анализиранияте нотариални актове, първичните счетоводни документи, вписванията в счетоводните книги и информация от ръководството на дружеството оценителите считат, че активите, вписани в счетоводните регистри на дружеството са разграничими;
- Извършеният оглед на активите няма характер на инвентаризация на същите;
- Справедливите стойности на разграничимите дълготрайни материални активи не могат да се използват с друга цел, различна от тази на настоящата оценка. Преоценените стойности по отделни позиции активи са определени съгласно описаната методика и не могат да служат за определяне на минимална или първоначална цена при продажбата им чрез търг или конкурс;
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните активи, 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.
- 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 на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 60, том VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006г. на Нотариус Кремена Консулова;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 54, том V, рег. № 4961, дело 762 от 2007 г., на Нотариус Кремена Консулова;
- Скица на парцела;
- Виза за проучване и проектиране;
- Разрешение за строеж № 340 от 19.10.2007 год.;

- Удостоверение № 103 от 09.09.2009 год. за въвеждане в експлоатация на строеж;
- Скица от СГКК гр.Бургас;
- Заповед Z 764/26.05.2009 г. на Кмета на община Созопол;
- Извършен оглед на място на оценяваният обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”.
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект.
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Недвижимият имот - „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, се намират в с.Черноморец, Община Созопол, като са изградени в урегулиран поземлен имот I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на с.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. Правен статут

Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 60, том VIII, рег. № 7781, дело № 1266 от 2006г. на Нотариус Кремена Консулова, ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ е собственик на следния недвижим имот, находящ се в с.Черноморец, Община Созопол, а именно: Терен с площ по скица 2875 кв.м. и площ по нотариален акт 2970 кв.м., съставляващ имоти имоти с пл. №№ 514, 515, 523, 524, в квартал 55 по плана на с.Черноморец, Община Созопол, в едно с „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, изградена в гореописания имот, с разгъната застроена площ от 3147 кв.м.

Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 54, том V, рег. № 4961, дело 762 от 2007 г., на Нотариус Кремена Консулова, собственик на Урегулиран поземлен имот X-516, от кв. 55, по плана на с. Черноморец, Област Бургас, с площ 1330 кв.м., е ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ.

За Урегулиран поземлен имот X-516, от кв. 55, по плана на с. Черноморец, Област Бургас е издадено Разрешение за строеж № 340 от 19.10.2007 год., в което е

предвидено изграждане на обект „ЖИЛИЩНА СГРАДА - АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ”.

Съгласно Заповед Z 764/26.05.2009 г. на Кмета на община Созопол, се одобрява Изменение на ПУП-ПР в обхвата на УПИ I и УПИ X-516, като се образува един нов урегулиран поземлен имот I-514, 515, 516, 523, 524 в кв. 55, по плана на с. Черноморец.

Съгласно Скица от СГКК гр.Бургас, имот с идентификатор 81178.501.605 (УПИ I от кв.55) в с. Черноморец, Община Созопол, Област Бургас, е с площ от 4558 кв.м. и е с начин на трайно ползване „урбанизирана територия” (Ниско застрояване).

Съгласно Удостоверение № 103 от 09.09.2009 год. се въвежда в експлоатация строеж „Жилищна сграда с подземен паркинг” в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 в кв. 55, по плана на с. Черноморец.

2.3. Техничко икономическа характеристика на обекта

След извършен оглед на почивната стнция и запознаване с предоставената документация, оценителският екип обобщи следните показатели за комплекса:

№	Наименование	Площ (кв.м.)
1	Четириетажна сграда с общежитие и стол	3 147,00
2	Дворно място - УПИ I от кв. 55	4 558,00

Разгънатата застроена площ на обект „Жилищна сграда с подземен паркинг” възлиза на 5888,72 кв.м. (не е предмет на настоящата оценка).

Година на въвеждане в експлоатация на „Четириетажна сграда с общежитие и стол”: 1986 г.

Година на въвеждане в експлоатация на „Жилищна сграда с подземен паркинг”: 2009 г.

2.4. Описание на имота

Сградата е разположена в обединен УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 в кв.55 по плана на с. 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”, като втората не е предмет на настоящата оценка.

„Четириетажна сграда с общежитие и стол”

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 масина стоманобетонена, монолитно изпълнена. Външните стени са от тухлена зидария, а преградните са тухлени и панелни. В сградата е извършен основен ремонт преди няколко години. 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. Ремонтът на жилищните помещения обхваща подмяна на ВиК и Ел. инсталациите, подмяна на довършителните работи в жилищните помещения и санитарните възли, подмяна на вътрешна и външна прозоречна дограма. Подменена е прозоречната дограма на всички секции, като е монтирана пластмасова със стъклопакет.

Столовата и кухненският блок са основно ремонтирани и функционират съобразно предназначението си. Имотът се ползва от обслужващия персонал на в.с. „Санта Марина”-Созопол.

3. ОБХВАТ И ИЗИСКВАНИЯ НА МСФО

Целта на МСФО е справедливата стойност да се оценява въз основа на пазарни критерии, а не според спецификата на отделното предприятие. За някои активи може да се наблюдават пазарни сделки или да има пазарна информация. За други — такива данни може да не са налични. Въпреки това, оценяването по справедлива стойност и в двата случая цели едно и също — да се изчисли цената на продажба на актив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване при актуалните тогава пазарни условия (т.е. продажбената цена към датата на оценяване от гледна точка на даден пазарен участник, който държи актива или дължи пасива).

Когато няма данни за цената на идентичен актив, предприятието оценява справедливата им стойност с помощта на друг метод за остойностяване, при който се използват максимално съответните наблюдаеми хипотези и се свежда до минимум използването на ненаблюдаемите хипотези. Тъй като справедливата стойност е пазарна оценка, тя се определя въз основа на евентуалните допускания на пазарните участници при определянето на цената на актив.

Оценяването по справедлива стойност е за конкретен актив. Следователно, при оценяването по справедлива стойност предприятието отчита характеристиките на актива, ако участниците на пазара ще ги вземат под внимание при определянето на цената на актива към датата на оценяване. Тези характеристики включват например следното:

- а) състоянието и местоположението на актива; както и
- б) ограниченията, ако има такива, относно продажбата или използването на този актив.

Оценяването по справедлива стойност предполага, че сделката за продажба на актива се извършва:

- а) на основния пазар за този актив или пасив; или
- б) при липсата на основен пазар — на най-изгодния пазар за този актив или пасив.

При оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се отчита способността на даден пазарен участник да генерира икономически ползи чрез използване на актива с цел максимизиране на стойността му или чрез продажбата му на друг пазарен участник, които ще го използва по такъв начин.

Използване на нефинансов актив с цел максимизиране на стойността включва използване, което е физически възможно, законово допустимо и финансово осъществимо.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

4.1. Описание на методите за определяне на справедливата стойност

Справедливата пазарна стойност е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Подход на пазарните сравнения

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

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

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

Стойността **на правото на строеж** се определя за един квадратен метър разгъната застроена площ от сградата и е в зависимост от площта на терена, върху който е разположена и разгънатата и застроена площ, определена по оптималния размер на застрояване и етажност. Използва се формула, съгласно чл. 102 ал. (1) от “Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост”.

$$C_{pc} = 0.25 * C_z * \left(1 + \frac{F}{2S} \right)$$

където:

C_{pc} – стойност на правото на строеж;

C_z – пазарна стойност на земята;

F – разгъната застроена (брuto) площ на сградите, определена съобразно размера на застрояване и етажността;

S – площ на парцела.

Съгласно Наредба № 5 за правила и нормативи за устройство на територията, Допълнителни разпоредби, § 2, “разгъната застроена площ на сграда е сборът от застроените площи на всички етажи, в т.ч. полуподземния и подземните етажи”.

4.2. Оценка на дълготрайните материални активи

4.2.1. Определяне на справедливата стойност на земята

За определяне справедливата стойност на земята е използвана информация – база данни на Агенции за недвижими имоти в гр.Бургас и гр.Созопол. Имайки предвид от една страна местоположението на оценявания имот и от друга, че мероприятиято застрояване е извършено, оценителският екип е определил стойност от **84,55 EUR/кв.м.** която отговаря на справедливата стойност на земята към датата на изготвяне на настоящата оценка.

Определяне на пазарната стойност на земята

№	Пазарен аналог	Източник
1	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 529 900 €Цената е с включено ДДСПубликувана на 20 октомври, 2025 год.Площ:4839 m2Поземлен имот с площ 4839 кв.м, разположен в местност Габрака , район Митков мост , на самият къмпинг Тополи и живописния плаж Вромос .Локация: Втора линия море Достъп: удобен, с възможност за ток и вода в близост За контакт:0878121137 Агенция:ЕРА СЛАВЕЙКОВ era-slaveykov.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r176094810495609-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-chernomorets
2	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 400 000 €Цената е с включено ДДСКоригирана на 15 януари, 2026 год.Площ:2627	https://www.imot.bg/obiava-1r172173787678917

	m2МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: Намира се в спокойна част на района, с лице на път, както и недалеч от регулация, ток и вода. За контакт:0887779990Агенция:ЕКС НВД ООД xnvd_burgas.imot.bg	-prodava-partsel-oblast-burgas-gr- chernomorets
3	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 551 000 €Не се начислява ДДСКоригирана на 22 януари, 2026 год.Площ:2755 м2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАПарцелът се дава и за строителство на обещетение.3000 квадрата РЗП 10 метра височина Обещетение 25 % Продажна цена 200 евро за квадратен метър За контакт:0878657547Агенция:НЕУСТОИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ neustoimi.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r173072348112684-prodava-partsel-oblast-burgas-gr- chernomorets-upi
4	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец Къмпинг Градина255 000 € Цената е с включено ДДСКоригирана на 18 януари, 2026 год.Площ:2543 м2Ток:НЕВода:НЕПродава се парцел 2543кв.м в местност Аклади (гр. Черноморец).Също-така е на около 200м от морето и къмпинг Градина. За контакт:0887186287/Частно лиц	https://www.imot.bg/obiava-1r171714460836195-prodava-partsel-oblast-burgas-gr- chernomorets-kamping-gradina

АНАЛОГ №	Площ, м ²	Цена общо EUR	Коеф. за локация	Коеф. за площ	Куп	Ки, т.д.	Коригирана пазарна с-ст EUR/м ²
1	4839	€ 529 900	0,90	1,00	1,10	1,00	€ 108
2	2627	€ 333 333	1,00	0,90	1,00	1,10	€ 126
3	2755	€ 551 000	0,90	0,90	1,00	1,00	€ 162
4	2543	€ 255 000	1,10	0,90	1,00	1,10	€ 109

1	Стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	€ 126	
2	Площ на дворно място	кв.м	4 558,00	
3	Корекция за пазарна реализация на пазарни аналози		0,85	-15%
4	Корекция за подобрения		1,05	5%
5	Корекция за изпълнено застрояване		0,75	-25%
6	Коригирана стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв.м	165	84,55 €/кв.м.
7	Пазарна стойност на земята към момента	лв.	753 708,68	

4.2.2. Определяне стойността на правото на строеж

Стойността на правото на строеж е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващите таблици.

Стойност на правото на строеж

1	Разгънатата застроена площ на сградите в парцела	кв.м.	9 035,72
2	Пазарна стойност на земята като незастроена	лв.	1 004 944,90
3	Пазарна стойност на правото на строеж върху дворното място	лв.	500 259,94
4	Пазарна стойност на правото на строеж за обект "Жилищна сграда с подземен паркинг"	лв.	326 027,16

4.2.3. Определяне на остатъчната стойност на земята, прилежаща към оценявания обект

От определената справедлива стойност на земята е извадена стойността на правото на строеж за обект „Жилищна сграда с подземен паркинг”.

Изчислена по гореописаната методика, справедливата стойност на УПИ I от кв. 55, прилежащ към „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, в с.Черноморец, Община Созопол, към 31.12.2025г. възлиза на:

I. Рекапитулация разходен метод

№	Наименование	Площ (кв.м.)	Пазарна стойност
1	Дворно място - УПИ I от кв. 55	4 558,00	427 682 лв.

4.2.4. Оценка на сградата

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация – база данни на агенции за недвижими имоти в гр.Бургас и гр.Созопол. За еталонни имоти са подбрани почивни бази и хотелски комплекси с известна продажна цена и технически характеристики, както и аналогичен функционален тип. Тъй като пряко сравнение е невъзможно поради различия в големината на имотите и местоположението им са използвани определени допускания.

Поради липса на актуална информация за последните три месеца, за реализирани сделки с аналогични недвижими имоти в района, като пазарни аналози са ползвани предложени за продажба имоти. Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. ще се намали до 10% при реализация на пазара на недвижими имоти.

Изчисленията за определяне справедливата стойност на „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ” по метода на пазарните аналози са представени в следващите таблици:

№	Пазарен аналог	Източник
1	ХОТЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 541 200 € Не се начислява ДДС Коригирана на 21 януари, 2026 год. Обявата е посетена 2537 пъти. Площ: 1082 m ² Газ: НЕТЕЦ; Лок. отопл. Тухла, Въведен в експлоатация 2004 г. Описание на имота: Семейен хотел за продажба само на 150 метра от плажа в град Черноморец, Достъпът до хотела е по асфалтов път, а разстоянието до плажа е само 150 метра. Общата площ на хотела е 983.53 кв.м. Сградата се състои от приземен етаж, както и мазе и 4 жилищни етажа. Сградата разполага с 11 обзаведени едноспални апартамента, които се отдават под наем през летния сезон. За контакт: 0888425554 Агенция: П. К. РЕАЛ ЕООД rkrealstate.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1q174214671811493-prodava-hotel-oblast-burgas-gr-chernomorets

2	<p>ХОТЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 649 000 € Не се начислява ДДС Коригирана на 9 ноември, 2025 год. Площ: 950 м² Тухла, Хотел 'Парадайс' в гр. Черноморец. Хотелът е със застроена площ от 950 кв.м. и разполага с леглова база за 48 гости, разпределени в 17 напълно оборудвани стаи, всяка от които е обзаведена с климатик, телевизор, хладилник и собствена баня с тоалетна. Хотелът разполага с професионално оборудвана кухня, перално и гладачно помещение. В имота има сутеренна гостна и рецепция. Налична соларна система на покрива, която затопля 1 000 литра вода. Басейн. За контакт: 0898670237 Агенция: ПОДКРЕПА ИМОТИ podkrepa.imot.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiava-1q172260352406313-prodava-hotel-oblast-burgas-gr-chernomorets</p>
3	<p>ХОТЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 399 000 € Цената е с включено ДДС Коригирана на 2 февруари, 2026 год. Площ: 720 м² Тухла Намира се в спокойна част на района, на минути пеша от морето. Хотелът е пететажен. Имотът разполага с площ 720 кв.м., състои се от зала, стая за персонал, складове и кухня на първи етаж, две студиа и една двойна стая на втори етаж, апартамент, двойна и тройна стая на трети и четвърти етаж, както и две четворни стаи и една стая за персонал на пети етаж. За контакт: 0887779990 Агенция: ЕКС НВД ООД xnvd_burgas.imot.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiava-1q172008057524263-prodava-hotel-oblast-burgas-gr-chernomorets</p>
4	<p>ХОТЕЛ област Бургас, гр. Приморско ул. Нептун 1 250 000 € Цената е без ДДС Коригирана на 4 декември, 2025 год. Площ: 2200 м² Строителство: Тухла, 2010 г. Функциониращ хотел в гр. Приморско. Хотел 'Сапфир', напълно реновиран през 2017 г. се намира в град Приморско на тиха и спокойна улица на 180 метра от северния плаж на курортното градче и същевременно на 500 метра от центъра на града. Разполага с 28 двойни стаи. Хотелът е напълно обзаведен и е действащ и в момента. Всички разрешителни. Саниран За контакт: 0876491121 Агенция: ЕМИЛИ РИЪЛ ЕСТЕЙТС emilirealestate8.imot.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiava-1q170247520027572-prodava-hotel-oblast-burgas-gr-primorsko-ul-neptun</p>

АНАЛОГ №	Цена общо EUR	РЗП м ²	Коеф. за офертна цена	Коеф. за локация	Коеф. за вид и състояние	Коригирана пазарна с-ст, EUR/м ²
1	541 200	1 082	0,90	1,00	1,10	495
2	649 000	950	0,90	0,90	1,00	553
3	332 500	720	0,90	1,00	1,10	457
4	1 250 000	2 200	0,90	1,00	1,00	511
					Средно :	504,28

Четириетажна сграда с общежитие и стол

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ за 1 кв.м.	986	лв./кв.м.
Валутен курс	1,95583	лв/€
Разгъната застроена площ на хотела	3 147,00	кв.м.
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	2 980 100	лв.
	1 523 700	€

Изчислена по метода на пазарните сравнения, справедливата стойност на „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в с.Черноморец, Община Созопол, УПИ I от кв. 55, към 31.12.2025г. възлиза на:

Рекапитулация сравнителен метод

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площ (кв.м.)</i>	<i>Пазарна стойност</i>
1	Четириетажна сграда с общежитие и стол	3 147,00	2 552 400 лв
2	Дворно място - УПИ I от кв. 55	4 558,00	427 700 лв
	Общо	-	2 980 100 лв

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Справедливата стойност на „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в с.Черноморец, Община Созопол, заедно с прилежащо дворно място – УПИ I от кв. 55, към 31.12.2025г. е съответно:

Обект	Стойност в лева	Стойност в EUR
Пазарна стойност на обекта	2 980 100 лв	€ 1 523 700
в т.ч. Четириетажна сграда с общежитие и стол	2 552 400 лв	€ 1 305 000
в т.ч. Дворно място - УПИ I от кв. 55	427 700 лв	€ 218 700

Забележка: Настоящата оценка е валидна по предназначението си – за изготвяне, проверка и заверка на годишен счетоводен отчет в съответствие с изискванията на Международен Стандарт за Финансово Отчитане.

Експерт-оценители:

Извършил оценката:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



31.12.2025г.
София

ПРИЛОЖЕНИЯ

Таблица за определяне стойността на сградата по метода на осъвременената възстановителна стойност				
Четирнетажна сграда с общежитие и стол				
№	Общи данни	Измер.	Стойност	Забележка
1	Година на въвеждане на сградата в експлоатация	год.	1986	
2	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	80	
3	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	41	
4	Застроена площ на хотелска част	кв.м.	752,00	
5	Разгъната застроена площ на хотелска част	кв.м.	3 147,00	
<i>Разходи за изграждане:</i>				
6	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м.	1 310	Опред. за сгр.
7	Възстановителна стойност на сградата	лв.	4 122 781	
<i>Техническо обезценяване:</i>				
8	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	36,26	
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	1 494 830	
9	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	3,00	
	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	123 700	
10	Всичко техническо обезценяване	лв.	1 618 530	
<i>Стойност на подобренията:</i>				
11	Стойност на подобренията	лв.	0	
13	Стойност на сградата в деня на оценка	лв.	2 504 251	
14	Стойност на сградата в деня на оценка	EUR	1 280 403	

<i>Стойност на земята</i>				
1	Стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	€ 126	
2	Площ на дворно място	кв.м	4 558,00	
3	Корекция за пазарна реализация на пазарни аналози		0,85	-15%
4	Корекция за подобрения		1,05	5%
5	Корекция за изпълнено застрояване		0,75	-25%
6	Коригирана стойност на земята за 1 кв.м	лв./кв.м	165	84,547 €/кв.м.
7	Пазарна стойност на земята към момента	лв.	753 708,68	
<i>Стойност на правото на строеж</i>				
8	Разгъната застроена площ на сградите в парцела	кв.м.	9 035,72	
9	Пазарна стойност на земята като незастроена	лв.	1 004 944,90	
10	Пазарна стойност на правото на строеж върху дворното място	лв.	500 259,94	
11	Пазарна стойност на правото на строеж за обект "Жилищна сграда с подземен паркинг"	лв.	326 027,16	
12	Стойност на дворното място	лв.	427 682	
13	Стойност на дворното място	EUR	218 670	

Определяне на годишните приходи от комплекса							
Хотелски единици	Брой	Усреднени цени за нощувка, лв.	При 100% запълняемост, лв./год	Брой дни летен сезон	Брой дни зимен сезон	65% запълняемост лято, лв./сезон	25% запълняемост зима, лв./сезон
Легло в двойна стая	110	35,00	1 405 250	183	182	457 958	175 175
Всичко			1 405 250	183	182	457 958 лв	175 175 лв
Хотелска част							
Приходи за 1 година от хотелска сграда, лева	633 133						
Пряки разходи (произв. и адм.)	35,00%						
Доходност, лева	411 540						
Печалба на наемателя - 10%, лева	-41 200						
Разходи за текущ ремонт, лева	-10 000						
Остава за рентниера, лева	360 340						
Разходи за управление на имота - 10%, лева	-36 000						
Остава, лева	324 340						
Риск от отпадане на наема - 5%	-16 200						
Чист наем от хотелска част, лева	308 140						
приспада се 10% наема за оборудването	-30 814						
Чист наем от хотелска част, лева	277 326						
Заведение за хранене							
Приходи за 1 година от ресторант, лева	271 343						
Пряки разходи (произв. и адм.)	75,00%						
Доходност, лева	67 840						
Печалба на наемателя - 15%, лева	-10 200						
Разходи за текущ ремонт, лева	-5 000						
Остава за рентниера, лева	52 640						
Разходи за управление на имота - 10%, лева	-5 300						
Остава, лева	47 340						
Риск от отпадане на наема - 5%	-2 400						
Чист наем от заведение за хранене, лева	44 940						
приспада се 20% наема за оборудването	-4 494						
Чист наем от заведение за хранене, лева	40 446						

Таблица за определяне стойността на имота по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи			
Четирнетажна сграда - жилищна част			
№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	41
2	Брой легла	бр.	110
3	Чист годишен приход	лв.	277 326
4	Норма на капитализация	%	9,00
5	Множител		10,7866
6	Приходна стойност на обекта	лв.	2 991 400
7	Инвестиционни разходи	лв.	123 700
8	Стойност на обекта	лв.	2 867 700
9	Стойност на обекта	EUR	1 466 232
Обслужваща част			
№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	41
2	Приходна площ на обслужващ блок	кв.м.	452,00
3	Чист годишен приход	лв.	40 446
4	Норма на капитализация	%	9,00
5	Множител		10,7866
6	Приходна стойност на обекта	лв.	436 270
7	Инвестиционни разходи	лв.	0
8	Стойност на обекта	лв.	436 270
9	Стойност на обекта	EUR	223 061





Страница 2





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

**58 броя ПАРКОМЕСТА от ЕТАЖЕН ПАРКИНГ с
РЗП=2452.20 м²**

**в „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и
подземен паркинг-гараж на две нива“**

**/The Residents 1/, построен до етап “Завършен груб
строеж“/Акт обр.14/ в ПИ 67800.35.17**

по КК и КР на гр. Созопол, местност „Света Марина”

Идентиф. № 2604080502

Април 2026
Гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1. Описание на заданието	
1.2. Ограничителни условия	
1.3. Информационни източници	
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	
2.1. Местоположение	
2.2. Описание на имота	
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД	
4.1. Описание на метода	
4.2. Оценка на имота	
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Заповед за обединяване на парцелите;
2. Констативен акт за обединение;
3. Скица на поземления имот;
4. Сертификат на оценителя.



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатата от определянето на пазарната стойност на **58 броя ПАРКОМЕСТА от ЕТАЖЕН ПАРКИНГ с РЗП=2452.20 м²** в „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“ /The Residents 1/, който е построен до етап **“Завършен груб строеж“/Акт обр.14/** в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /ПИ/ с идентификатор 67800.35.17 по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр. Созопол, обл. Бургас, местност „Света Марина“. ПИ 67800.35.17 е образуван след обединяване на ПИ 67800.35.49 и ПИ 67800.35.180.

Възложител: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

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

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на паркоместата, която да послужи за нуждите на Възложителя.

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

Пазарна стойност

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

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

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

Дата на на оценката: 15.04.2026г.

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:

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

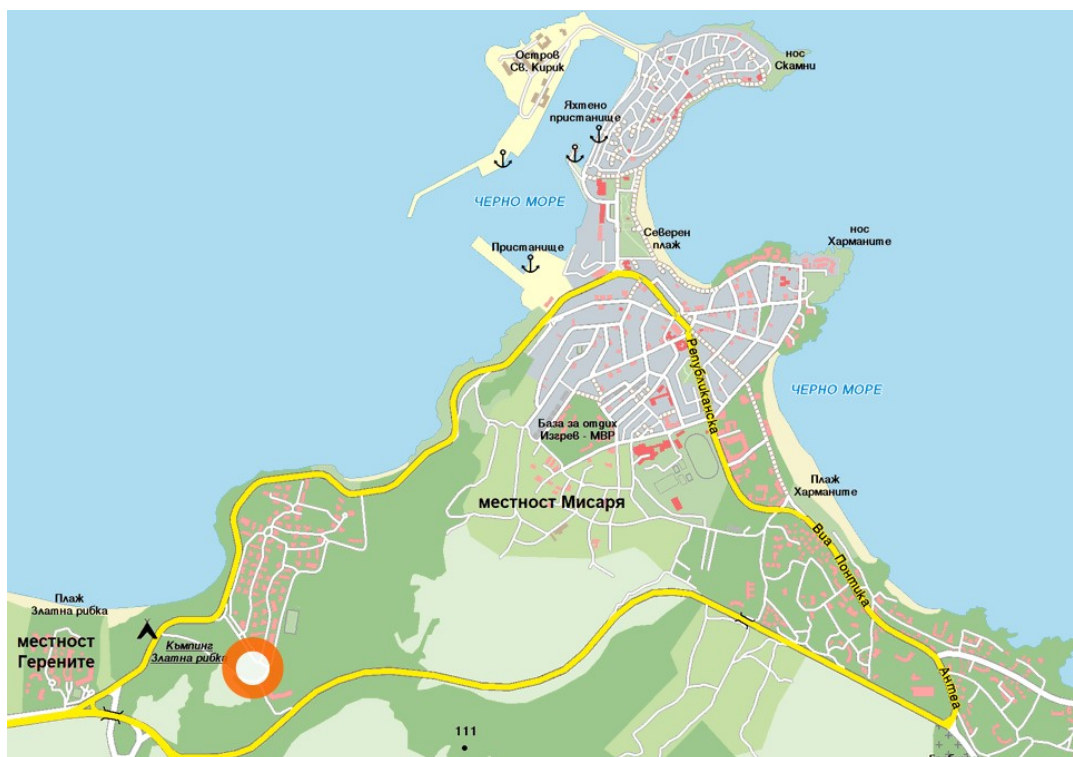
1.3. Информационни източници

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

- РС№103/19.07.2024г;
- Акт обр.14 и Удостоверение по чл.180 от ЗУТ;
- Таблица за площоразпределение;
- Одобрен архитектурен проект;
- Заповед №8-Z-241/28.02.2025г на Кмета на Община Созопол; ;
- Констативен акт за влязла в сила Заповед;
- Скица на поземлен имот №15-404596-12.03.2025 г., издадена от СГКК-гр. Бугас за ПИТ с идентификатор 67800.35.17 с площ 9824кв.м;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение



Поземленият имот, в който е построена сградата се намира в гр.Созопол, местност „Света Марина”, разположен на около 2 км. северно от стария град, преди влизането в града. Имотът е разположен в местността “Света Марина”. Денивелацията е в посока морския бряг, което предразполага за отлична гледка към залива. Районът, е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа –има пряк достъп от главния път Бургас – Созопол. В



съседство на оценявания масив е разположено „Вилно селище „САНТА МАРИНА”.

2.2. Описание на имота

2.2.1. ПИ67800.35.17: 9824.0 кв.м



Информация: ПИ 67800.35.17

ПИ 67800.35.17 област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, м. СВ. МАРИНА

[Добави в списък с обекти](#)

м. СВ. МАРИНА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 9824 кв. м, парцел П-35.49, 35.180, Брой върхове: 52 бр., Брой върхове: 52 бр.

Основна заповед

Заповед за одобрение на КККР РД-18-60/04.10.2007 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съседи

67800.35.33, 67800.35.96, 67800.35.175, 67800.35.182, 67800.35.184, 67800.35.186

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



2.2.2. Описание на застрояването

След одобрен проект и издадено Разрешение за строеж РС№103/19.07.2024г., оценяваният поземлен имот е застроен с „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“ /The Residents 1/ със ЗП=1226м², РЗП=4468 м² и РЗП със сутерен -7277,60м², който е построен до етап “Завършен груб строеж“ /Акт обр.14/.



СИТУАЦИОННО РЕШЕНИЕ

Имотът е с неправилна форма и голяма денivelация (близо 14 м) в посока югоизток - северозапад. При ситуирането на сградата са спазени всички изисквания на действащата към момента нормативна уредба. Основният подход към имота се осъществява от прилежащата улица на север. На ниво терен са предвидени 18 паркоместа по протежение на улицата от север, като 15 от тях са на тревна фуга, а останалите 3 броя паркоместа са на твърда настилка от унипаваж и са предвидени за хора с увреждания .



ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕНИЕ:

ЕТАЖЕН ПАРКИНГ с РЗП=2452.20 м²

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 чупещо 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. колони 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 м², обща площ на отвори по фасада=375 м²).

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 паркоместо за хора с увреждания.

АРХИТЕКТУРЕН ОБРАЗ И МАТЕРИАЛИ

Етажният паркинг ще е с видима стоманобетонна конструкция и преградни зидове от видими единични керамични тухли, боядисани със сива фасадна боя. На необходимите места ще се монтират и предпазни метални решетки.

Строителството е изпълнено на етап „Завършен груб строеж“. Носещата конструкция е масивна, стоманобетонова. Преградните и ограждащите стени са от тухлена зидария.



4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА 58 броя ПАРКОМЕСТА от ЕТАЖЕН ПАРКИНГ В СГРАДА „THE RESIDENS -1“

4.1. Описание на метода

Подход на пазарните сравнения

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

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

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

4.2. Оценка на паркоместата в сградата

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

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

Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициент на съответствие между аналга и оценяваните паркоместа.

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



ГАРАЖИ И ПАРКОМЕСТА

№	Местоположение на сравнимите гаражи и паркоместа	Източник:
1	ГАРАЖ област Бургас, гр. Поморие 37 000 EUR Не се начислява ДДС Коригирана на 3 юни, 2025 год. 27 м2 Етаж: Партер от 6 Продава, гараж в Старата част на гр. Поморие. 27 м2. На метри от плажа. • Автоматична врата За контакти: 0877393946	https://www.imot.bg/obja-va-1o175420149438574-prodava-garazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-pomorie
2	ГАРАЖ област Бургас, гр. Поморие 31 500 EUR Цената е с включено ДДС Коригирана на 7 юни, 2025 год. Площ: 19 м2 Етаж: Партер от 1 ТЕЦ: НЕ Мястото е комуникативно и удобно в стария град. Оферта 2301657 • Ток • Осветен За контакти: 0897877930 Агенция: ЕРА ПОМОРИЕ ПРОПЪРТИ БГ http://pomorieproperty.imot.bg	https://www.imot.bg/obja-va-1o170135970083345-prodava-garazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-pomorie
3	ГАРАЖ област Бургас, гр. Несебър 30 000 EUR Цената е с включено ДДС Коригирана на 26 май, 2025 год. Площ: 20 м2 Етаж: Партер от 1 Гараж в Несебър. Намира се в тих район с лесен достъп до плажа и централната част на града. За контакти: 0887779990 Агенция: ЕКС НВД ООД http://xnvd_burgas.imot.bg	https://www.imot.bg/obja-va-1o174807768144394-prodava-garazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-nesebar
4	ГАРАЖ област Бургас, гр. Созопол 22 000 EUR Цената е без ДДС Коригирана на 9 юни, 2025 год. Площ: 22 м2 На централна улица в Созопол срещу плаж Хармани. Ситуиран е във ваканционен комплекс с целогодишна денонощна охрана с контрол на достъпа и без такса поддръжка. Гаража е самостоятелен обект • Автоматична врата • Вода За контакти: 0884352969 Частно лице	https://www.imot.bg/obja-va-1o154759973010693-prodava-garazh-parkomyasto-oblast-burgas-gr-sozopol
5	ГАРАЖ област Бургас, с. Равда 16 500 EUR Не се начислява ДДС Коригирана на 4 април, 2025 год. Площ: 14 м2 Етаж: ниво -1 от 6 Безопасно място за съхранение на колата или лични вещи по всяко време на годината. Подходящ както за кола, така и за съхранение Удобно местоположение в модерния комплекс 'Аполон' • Контрол на достъпа За контакти: 0889005327 Агенция: МОРСКИ ИМОТИ СИГМА http://sigma-l.imot.bg	https://www.imot.bg/obja-va-1o174653173587412-prodava-garazh-parkomyasto-oblast-burgas-s-ravda

АНА-ЛОГ №	Офертна цена, EUR	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Пазарна реал.	Коеф.на съответствие на етап УВЕ	Съотв. в етапа на строителство към датата на оценката	Коригирана стойност €/м2
1.	37 000	27	1 370,37	0,95	0,95	0,95	1185
2.	26 250	19	1 381,58	0,95	0,95	0,95	1195
3.	25 000	20	1 250,00	0,95	0,95	0,95	1081
4.	22 000	18	1 222,22	0,95	0,95	0,95	1058
5.	16 500	14	1 178,57	0,95	1,00	0,95	1068
Единична пазарна стойност средно на гаражи/паркоместа, EUR/кв.м							1 117



Оценката на 58 броя ПАРКОМЕСТА в ЕТАЖЕН ПАРКИНГ от „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“ по Сравнителен метод е дадено в следващата таблица:

№	ЕТАЖ	СЕКЦИЯ	ИМОТ №	ПЛОЩ - имоти,	К ил.ч. %	ОБЩ И ЧАСТ	ОБЩО, F1+ F3 /кв.м./	ПАЗ. С/СТ, €/м2	К пл., сп.ос.	ПАЗАРНА с/ст, EUR	
1	к о т а + 4, 2 0 м к о т а к о т а + 6, 9 0 м к о т а + 9, 6 0 м	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 1	16,94	1,872	27,25	50,79	1 117	1,05	20 000	
1.1.			склад към ПМ 1	6,60							1 117
2			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 2	16,94	1,862	27,10	50,29	1 117	1,05	20 000
2.1				склад към ПМ 2	6,25						1 117
3			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 3	16,48	1,631	23,74	40,22	1 117	1,1	20 000
4			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 4	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
5			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 5	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
6			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 6	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
7			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 7	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
8			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 8	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
9			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 9	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
10			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,64	1,646	23,97	40,61	1 117	1,05	20 000
11			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,94	1,676	24,40	41,34	1 117	1,05	20 000
12			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
13			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
14			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
15			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
16			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
17			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
18			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
19			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,24	1,706	24,83	42,07	1 117	1,05	20 000
20			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	22,31	2,208	32,14	54,45	1 117	0,9	22 000
21			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,48	1,631	23,74	40,22	1 117	1,1	20 000
22			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
23			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
24			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
25			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
26			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
27			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
28			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,64	1,646	23,97	40,61	1 117	1,1	20 000
29			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,94	1,676	24,40	41,34	1 117	1,05	20 000
30			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
31			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
32			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
33			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
34			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
35			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
36			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
37			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,24	1,706	24,83	42,07	1 117	1,05	20 000
38			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	22,31	2,208	32,14	54,45	1 117	0,9	22 000
39			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,48	1,631	23,74	40,22	1 117	1,1	20 000
40			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
41			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
42			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
43			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
44			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
45			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
46			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,64	1,646	23,97	40,61	1 117	1,1	20 000
47			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,64	1,646	23,97	40,61	1 117	1,1	20 000
48			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,64	1,646	23,97	40,61	1 117	1,1	20 000
49			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	16,94	1,676	24,40	41,34	1 117	1,05	20 000
50			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
51			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
52			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
53			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
54			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
55			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
56			ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,20	1,702	24,78	41,98	1 117	1,05	20 000
57		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	17,24	1,706	24,83	42,07	1 117	1,05	20 000	
58		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО	22,31	2,208	32,14	54,45	1 117	0,9	22 000	
			Общо РЗИ	1019,64	100,000	1455,76	2475,40			1 173 000	

Определена по Сравнителен метод, пазарната стойност на 58 броя ПАРКОМЕСТА в ЕТАЖЕН ПАРКИНГ от „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“ в УПИ №XXXIII-35.180 (ПИ с идентификатор 67800.35.180 КК на гр. Созопол), м. "Света Марина", към 15.04.2026г. възлиза общо на:

1 172 000 EUR



5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на 58 броя ПАРКОМЕСТА в ЕТАЖЕН ПАРКИНГ от „Апартаментен туристически комплекс с етажнен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“, определена към 15.04.2026 г. е дадена в следващата таблица:

№	ЕТАЖ	СЕКЦИЯ	ИМОТ №	Застр. Пл. /кв.м./	ОБЩА РЗП /кв.м./	ПАЗАРНА с/ст., EUR
1	кота +4,20 м	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 1	16,94	50,79	20 000
1.1.			склад към ПМ 1	6,60		4 000
2		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 2	16,94	50,29	20 000
2.1			склад към ПМ 2	6,25		3 000
3		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 3	16,48	40,22	20 000
4		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 4	17,20	41,98	20 000
5		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 5	17,20	41,98	20 000
6		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 6	17,20	41,98	20 000
7		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 7	17,20	41,98	20 000
8		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 8	17,20	41,98	20 000
9		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 9	17,20	41,98	20 000
10		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 10	16,64	40,61	19 000
11		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 11	16,94	41,34	20 000
12		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 12	17,20	41,98	20 000
13		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 13	17,20	41,98	20 000
14		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 14	17,20	41,98	20 000
15		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 15	17,20	41,98	20 000
16	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 16	17,20	41,98	20 000	
17	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 17	17,20	41,98	20 000	
18	кота +4,20 м	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 18	17,20	41,98	20 000
19		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 19	17,24	42,07	20 000
20	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 20	22,31	54,45	22 000	
21	кота +6,90 м	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 21	16,48	40,22	20 000
22		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 22	17,20	41,98	20 000
23		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 23	17,20	41,98	20 000
24		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 24	17,20	41,98	20 000
25		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 25	17,20	41,98	20 000
26		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 26	17,20	41,98	20 000
27		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 27	17,20	41,98	20 000
28		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 28	16,64	40,61	20 000
29		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 29	16,94	41,34	20 000
30		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 30	17,20	41,98	20 000
31		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 31	17,20	41,98	20 000
32		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 32	17,20	41,98	20 000
33		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 33	17,20	41,98	20 000
34		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 34	17,20	41,98	20 000
35		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 35	17,20	41,98	20 000
36		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 36	17,20	41,98	20 000
37		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 37	17,24	42,07	20 000
38		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 38	22,31	54,45	22 000
39	кота +9,60 м	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 39	16,48	40,22	20 000
40		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 40	17,20	41,98	20 000
41		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 41	17,20	41,98	20 000
42		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 42	17,20	41,98	20 000
43		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 43	17,20	41,98	20 000
44		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 44	17,20	41,98	20 000
45		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 45	17,20	41,98	20 000
46		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 46	16,64	40,61	20 000
47	кота +9,60 м	ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 47	16,64	40,61	20 000
48		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 48	16,64	40,61	20 000
49		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 49	16,94	41,34	20 000
50		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 50	17,20	41,98	20 000
51		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 51	17,20	41,98	20 000
52		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 52	17,20	41,98	20 000
53		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 53	17,20	41,98	20 000
54		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 54	17,20	41,98	20 000
55		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 55	17,20	41,98	20 000
56		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 56	17,20	41,98	20 000
57		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 57	17,24	42,07	20 000
58		ПАРКИНГ	ПАРКОМЯСТО 58	22,31	54,45	22 000
			Общо РЗП паркинг	1019,64	2475,40	1 172 000

Пазарната стойност на 58 броя ПАРКОМЕСТА в ЕТАЖЕН ПАРКИНГ от „Апартаментен туристически комплекс с етажнен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“–The RESIDENS 1, построен в УПИ №XXXIII-35.180 (ПИ с идентификатор 67800.35.180 КК на гр. Созопол), м. "Света Марина", към 15.04.2026г. възлиза общо на:

1 172 000 EUR

Експерт-оценители:

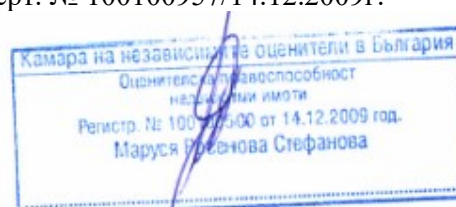
Изготвил:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



15.04.2026г.

Гр.София



ПРИЛОЖЕНИЯ



ОБЩИНА СОЗОПОЛ



ЗА П О В Е Д № 8-з-241 / 28.02.2025 година НА КМЕТА НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

За одобряване на ЧИ на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване в обхват на УПИ XXXIII-35.180 /ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК на гр.Созопол/ и П-35049 /ПИ с идентификатор 67800.35.49 по КК на гр.Созопол/ в м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол, като компетентен орган и въз основа на следните мотиви:

Постъпило е заявление с вх.№ УТ-2117-3/14.01.2025 година за приемане и одобряване на изработен ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XXXIII-35.180 /ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК на гр.Созопол/ и П-35049 /ПИ с идентификатор 67800.35.49 по КК на гр.Созопол/ в м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол от „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“АДСИЦ, гр.София, бул.“Черни връх“№51Б, чрез пълномощник Илиана Георгиева Лулева, пълномощно с рег.№005545/28.06.2024г.

Към проекта са приложени: нотариален акт №72, т.П, рег.№3119, д.363 от 15.06.2023 година на нотариус Кремена Консулова, вписан в службата по вписванията: Акт № 177, т.24, д.4683, вх.р.№8222 от 15.06.2023 год., Заповед по чл.16 от ЗУТ №8-з-447/11.05.2023г. на Кмета на Община Созопол, вписана в службата по вписванията: Акт №110 т.22 вх.р.№7397 от 01.06.2023, Договор за покупко-продажба №8-333 от 02.09.2011г., вписан в службата по вписванията: Акт № 51, т.27, вх.р.№8617 от 13.09.2011 год., Решение №БС-15-ЕО/22.01.2025г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и Писмо с изх.№ПД-3174(8)/22.01.2025г. на РИОСВ гр.Бургас., Писмо с изх.№05-10-1746(А1)/27.12.2024г. на Басейнова Дирекция „Черноморски район“ - Варна, Писмо с изх.№10-339-1/20.12.2024г. на РЗИ-Бургас, Удостоверение за приемане на проект за изменение на КК и КР №25-64934-25.02.2025г. и приложение към удостоверението, издадени от СГКК гр.Бургас.

Изработения проект за ЧИ на ПУП-ПРЗ е разгледан на Общински експертен съвет съгласно чл.128 ал.8 от ЗУТ и с Решение по точка 17 от Протокол №1/22.01.2025 година е констатирано, че ПУП-ПРЗ отговаря на нормативните изисквания, изискванията на чл.108 ал.5 от ЗУТ и предвижданията на ПУП дават възможност за целесъобразно устройство на поземления имот, същият е приет и допуснат до съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл.128 ал.14 от ЗУТ.

Спазени са разпоредбите на ЗУТ, ЗУЧК, Наредба №8/14.06.2001 година за обема и съдържанието на устройствените планове. Предвижданията на ПУП са в съответствие с предвижданията по действащия Общ устройствен план на общината.

Представено е Становище с №4649816/25.11.2024г. на ЕРЮГ-EVN група за съгласуване на ПУП-ПРЗ.

Представено е Писмо с изх.№ТД-255-3/07.01.2025г. на „ВиК“ЕАД за съгласуване на ПУП-ПРЗ.

На основание чл.44 ал.1 т.13 от ЗМСМА и чл.129 ал.2 от ЗУТ, чл.134 ал.1 т.1 и ал.2 т.6 и чл.135а, ал.1 от ЗУТ ,във връзка с чл.110 ал.1 т.1 от ЗУТ



ОДОБРЯВАМ:

Частично изменение на плана за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / в обхват на УПИ ХХХШ-35.180 /ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК на гр.Созопол/ и П-35049 /ПИ с идентификатор 67800.35.49 по КК на гр.Созопол/ в м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол, като същите се обединяват и се обособява един нов УПИ с номер П-35.49,35.180 /ПИ с проектен идентификатор 67800.35.17 по КК на гр.Созопол/ с площ 9824кв.м., м."Света Марина", с отреждане „За рекреационни дейности - за сгради за отдих и курорт, подземни паркинги, апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж“ с предвидено в него запазване на сградата в строеж и ново свободно застрояване, показано с ограничителни линии, разположени на нормативни отстояния от регулационни граници с показатели на застрояване, в съответствие с допустимите по действащ ОУП на Община Созопол за охранителна зона „Б“ по ЗУЧК и устройствена зона Ок4/8, както следва: плътност на застрояване 30%, Н макс. = 10.00 метра /З+Тет./, К.инт.макс. = 1.0 и минимална площ за озеленяване 50%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност.

Промяната да се проведе по приложеното ЧИ на ПУП-ПРЗ, съгласно сините, червени и зелени линии, надписи и условни цветове върху плана, който е неразделна част от настоящата заповед.

ПУП да се публикува на интернет страницата на общината на основание чл.129 ал.5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните страни по реда и условията на АПК съгласно чл.129, ал.2 от ЗУТ.

Същата може да се обжалва в 14 /четирнадесет/ дневен срок по реда на чл.215 ал.1 и ал4 от ЗУТ чрез Община Созопол пред Административен съд - гр.Бургас.

ТИХОМИР ЯНАКИЕВ
Кмет на Община Созопол



Изготвил:
Венелина Казова гл.спец. "ГК" в Дирекция "УТИПЕ"



ОБЩИНА СОЗОПОЛ

КОНСТАТИВЕН АКТ

Днес, 05.03.2025 година, долуподписаният Кмет на Община Созопол удостоверявам, че със съобщение №УТ-2117-3-2/04.03.2025 година е обявено на заинтересованите страни Заповед №8-z-241/28.02.2025 година на Кмета на Община Созопол относно ПУП – Частично изменение на Плана за регулация и застрояване в обхват на УПИ ХХХІІІ-35.180 /ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК/ и П-35049 /ПИ с идентификатор 67800.35.49 по КК/ в м."Света Марина", з-ще гр.Созопол, общ.Созопол, обл.Бургас.

В законния срок **не са** постъпили възражения.

Настоящия констативен акт е съставен на основание чл.132, ал.1, т.2 от ЗУТ.

АНДРЕЙ НИКОЛОВ
ЗАМ. КМЕТ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ



Изготвил
Венелина Калова: гл.спец. "ГК" в Дирекция „УТИПЕ“





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-404596-12.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 67800.35.17

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас, 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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **няма данни**

Местност: **"СВ. МАРИНА"**

Площ: **9824 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предшвен идентификатор: **67800.35.49; 67800.35.180**

Номер от предходен план: **парцел: П-35.49, 35.180**

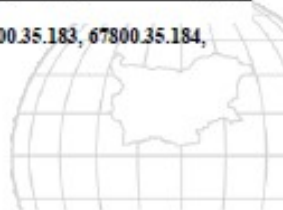
Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 67800.35.33, 67800.35.96, 67800.35.182, 67800.35.186, 67800.35.183, 67800.35.184, 67800.35.175

Скица №15-404596-12.03.2025 г.,
изработена въз основа на
Заповедта №01-196574-12.03.2025 г.
Код за достъп: 9bc1996b15b5





ОБЩИНА СОЗОПОЛ



РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ № 160/ 28.10.2025Г.

На основание: чл.142,ал.1,2 ;чл.148, ал.1, 2, 4, 8; чл.152, ал.1 от ЗУТ
Документ за собственост:Договор за покупко-продажба №8-333/02.09.2011г.,Заповед №110 по чл.16 от ЗУТ
01.06.2023г.,Нот. акт №72, том П,рег.№3119, дело №363/2023г.,Становище за Изходни данни и условия за
присъединяване към Виж системи на "ВИК "ЕАД №ТД-255-5/2025г.,Становище на РИОСВ гр.Бургас №ПД-
2208/1//2025г.,Становище от 01-РСПБЗН гр.Бургас №714001-286,екз.2/2025г.,Становище на "ЕР-юг"ЕАД
№4690631/2025г., Здравно заключение на РЗИ №РД-1870-260/16.09.2025г.

РАЗРЕШАВА СЕ НА:

"ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ ЕИК 131457471
с адрес на управление:гр.София, бул. „Черни връх“ № 516
представявано от Кристина Димитрова Петрова

Съгласно съгласувани и одобрени идейни проекти на 28.10.2025г. от Община Созопол по част: Архитектура,
Конструкции,геодезияОВК,Паркоустройство и благоустройство,ПБ,ВИК ,Електро, ОВК,ПУСО,ПБЗ,ИГД.

СТРОЕЖ НА:

"МНОГОФАМИЛНА ВИЛНА СГРАДА С ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ЧЕТИРИ ПОЛУНИВА"
ЗП- 586,50м² РЗП/вилна сграда/-1717,80,60м² РЗП/общо вилна сграда и подземен паркинг/ - 5118,80м²
в УПИ II-35.49,35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/ 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. Хумусният земен слой да се използва за рекултивация, а строителните отпадъци да се депонират по указания от Община Созопол.
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.
4. Всички евентуални щети, нанесени от строителя върху наличната инфраструктура се отстраняват от и за сметка на инвеститора.
5. Преди откриване на строителна площадка да се представи съгласуван план с Отдел „Транспорт“ към Община Созопол за преминаване на тежкотоварна механизация по обходен маршрут.
6. В 14 дневен срок от подписване на Акт за приемане на конструкцията /Приложение 14/,копие от същия да се представи в Отдел „Местни данъци и такси“.
7. Да се посочи класификацията на сградата и да се предвидят мерки за защитата и от радон, съобразно Наредба № РД-02-20-1/03.04.2025г. за техническите изисквания към сградите за защита от радон.

СТРОЕЖЪТ Е ЧЕТВЪРТА КАТЕГОРИЯ И ПОДЛЕЖИ НА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ.177 ОТ ЗУТ! СЪГЛАСНО ЧЛ.142, АЛ.6, Т.2 ЗУТ ОЦЕНКАТА ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ СЕ ИЗВЪРШИ С КОМПЛЕКСЕН ДОКЛАД НА КОНСУЛТАНТСКА ФИРМА "СТРОИТЕЛНИ КОНСУЛТАНТИ" ООД – ГР.СОФИЯ С УДОСТОВЕРЕНИЕ №РК-0881/15.03.2022ГОД.


Платена такса за стр.разрешение 700,00лв по банков път на 28.10.2025г.

Платена такса за одобрение 6143,00лв по банков път на 28.10.2025г.

Разрешението се издава по повод заявление с вх.№ УТ-2412-332/16.10.2025г.

АРХ.СИМЕОН СИМЕОНОВ.....
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

ВАЗИЛО В СМЛА НА 18.11.2025г.

 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100911 от 14 декември 2009 год.

**ТАТЯНА СТАНЕВА ТОТЕВА -
НИКОЛОВА**

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

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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


.....
Людмил Симов
Председател на УС на КНОБ



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 и ПАЗАРЕН НАЕМ

на НЕДВИЖИМ ИМОТ – ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ-
СЛАДКАРНИЦА с кад. ид. № 67800.35.187.35.15, находящ се
на партерно ниво във ВИЛА № 47 , изградена в УПИ ХХV-
35004,35005,35031, 35023,35001, 35008,35009,
35021,35024,35006,35018
от Вилно селище “САНТА МАРИНА” в гр. Созопол,
местност “Света Марина”,
собственост на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД

Идентиф. № 2604080502

Април 2026
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	
1.1. <i>Описание на заданието.....</i>	
1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>	
1.3. <i>Информационни източници.....</i>	
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	
2.1. <i>Местоположение</i>	
2.2. <i>Правен статут.....</i>	
2.3. <i>Описание на недвижимия имот.....</i>	
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	
3.1. <i>Оценка по метода на капитализиране на приходите</i>	
3.2. <i>Оценка по метода на пазарните аналози.....</i>	
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ИМОТА ЗА СЕЗОН 2026 год. НА БАЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от пазарната оценка и пазарния наем на недвижим имот – ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ СЛАДКАРНИЦА с КИД 67800.35.187.35.15, находяща се на партерно ниво във ВИЛА № 47, изградена в УПИ ХХV-35004,35005,35031,35023,35001,35008,35009, 35021,35024, 35006,35018 от Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, местност “Света Марина”.

Сладкарницата е със застроена площ от 293,28 кв.м Към нея принадлежат 22,84% идеални части от общите части на сградата, съответстващи на 31,45 кв.м и общата застроена площ на обекта е 324,73 кв.м

Възложител: ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

Собственик на имота: „ФеърПлей Интернешънъл“ АД

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

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на имота, която да послужи за продажбата му. Определяне на пазарния наем, с цел отдаването на имота.

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

Пазарна стойност

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

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

Методи на оценка: В настоящата оценка са приложени БСО/2018г. При извършване на оценката по целесъобразност са приложени метод на сравнителната стойност. Определянето на пазарната стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

Дата на оценката: 03.04.2026г.

1.2. Ограничителни условия

Оценителският доклад е изготвен съобразно следните ограничителни условия:

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

1.3. Информационни източници

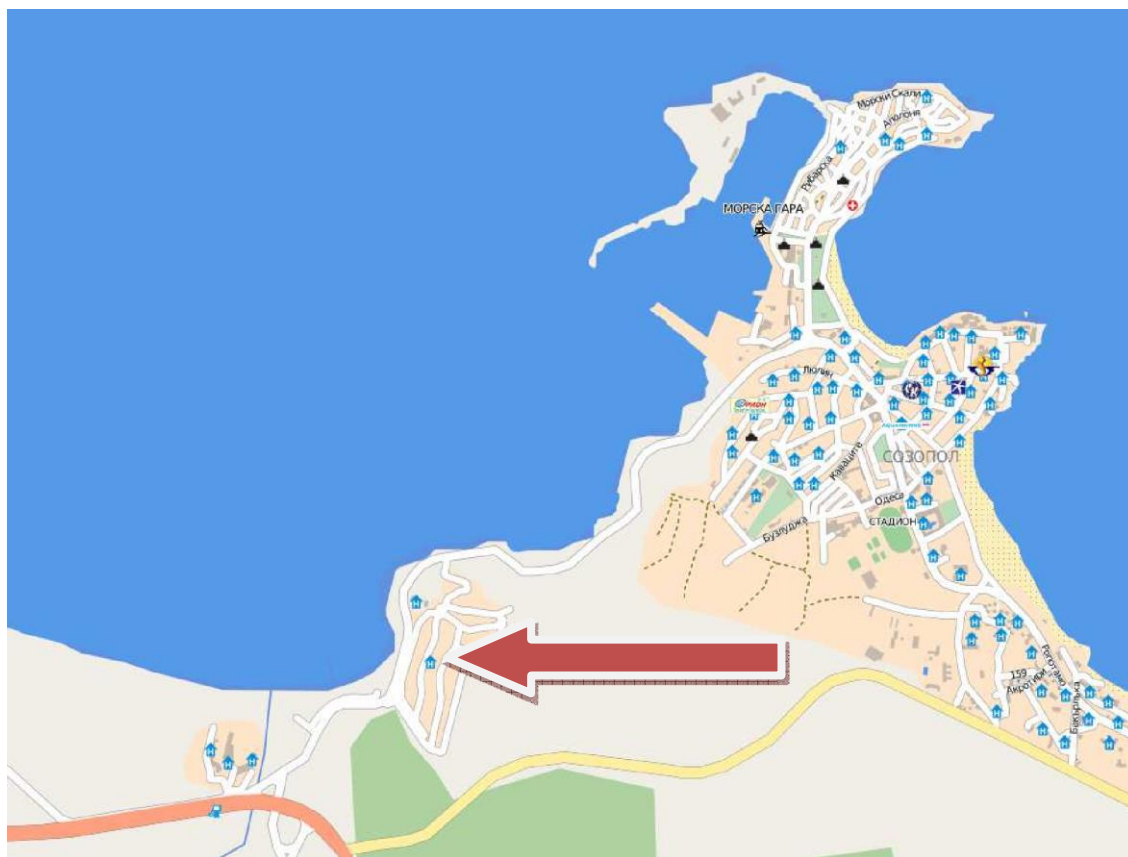
Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Скица на дворното място;
- Ситуационно решение;
- Удостоверения за въвеждане в експлоатация;
- Таблици за площобразуване;
- Скици на имота;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видовеработи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Оценяваният недвижим имот се намира на ниво партер на ВИЛА № 47 във Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцели: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028, VI-35008, 35009; VII-35014; XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018; XVII – 35018; XVIII -35005, 35031, 35021, 35085; XXI-35016; XXX-35.80, 35012; XXXI-35.81; XXXII-35.32 в местност “Света Марина”. Местността „Света Марина” е разположена на около 2 км. северно от стария град. Денивелацията на терена е в посока морския бряг, което предразполага за отлична гледка към залива. Районът, в който се намират оценяваните имоти, е с отлична комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол. Вертикалната планировка и инфраструктурата в района на Вилно селище “САНТА МАРИНА”, са изградени напълно.

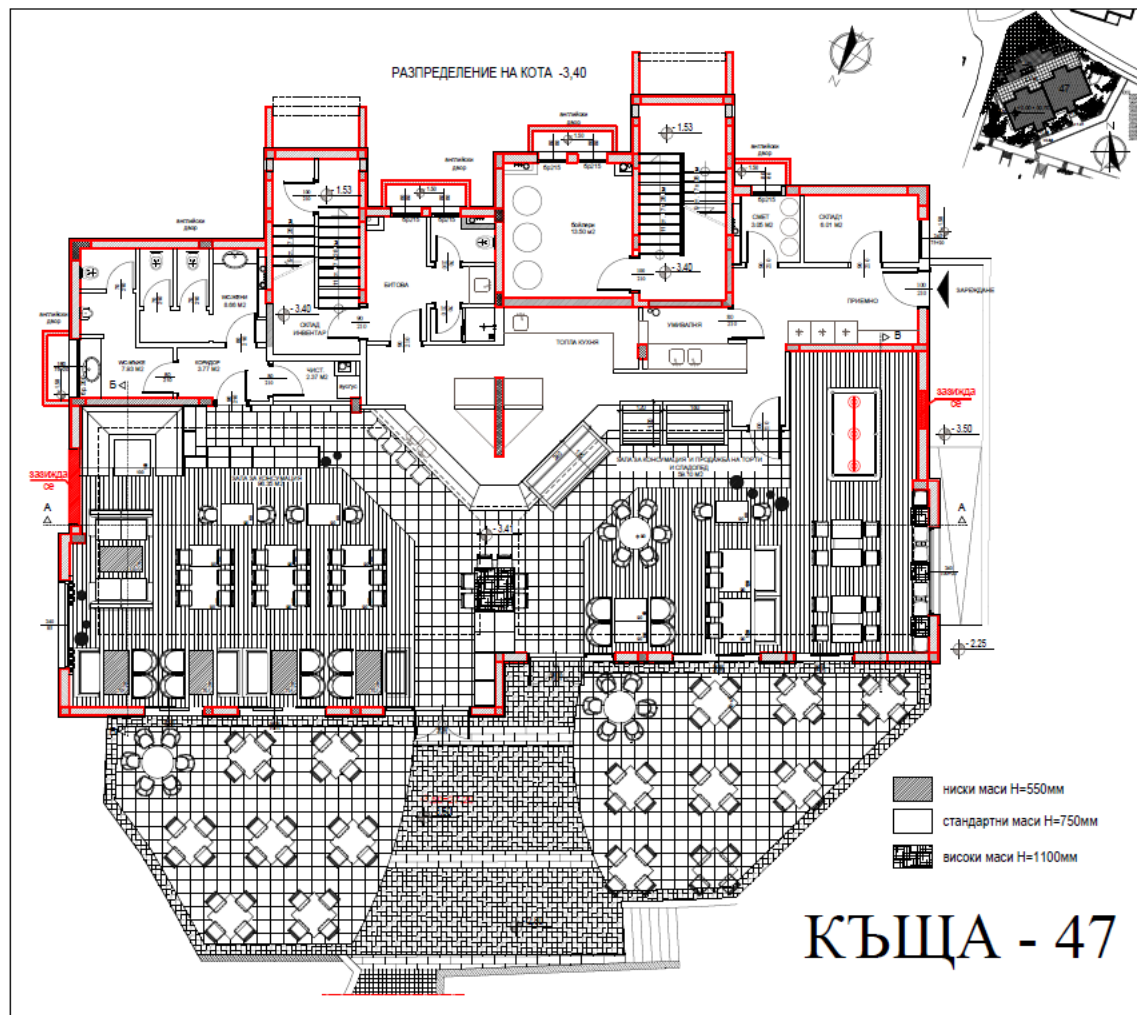


2.2. Правен статут

Съгласно предоставените документи и информация от Възложителя, собственик на оценявания имот е ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД.

Сградата е въведена в експлоатация с „Удостоверение №67/15.07.2011г. за въвеждане в експлоатация на строеж: „ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 47 /с коктейл бар и зала за консумация и продажба на торти и сладолед/“, находящ се в УПИ XXV-35004,35005,35031,35023,35001,35008,35009, 35021,35024,35006,35018 в м. „Св.Марина“, землище на гр. Созопол.

2.3. Описание на недвижимия имот



Сградата е ситуирана съобразно наклона на терена и минимално разстояние от 10м. между нея и съседните сгради №37 и №48 .

Сградата има два входа -вход А и вход Б. Влизането и във двата входа А и Б е на ниво + 1.36 , спрямо кота ± 0.00 ./нивото на първи жилищен етаж. От тези два входа е подсигурен достъпът до всички жилища на първо , второ ,трето и четвърто жилищно ниво на съответните входове .

С достъп от сълбищната клетка на вх.А, на кота -3.41 има помещение за бойлери, за затопляне на вода за битови нужди, и за двата входа.

Във всеки вход до трето жилищно ниво има проектирани по два апартамента, а на четвърто жилищно ниво по един .

На Кота -3.40 се намира оценяваният имот - коктейл бар и търговска площ за продажба на торти и сладоледи, както и необходимите им помощни помещения като складове, подгответелна, съблекални, и тоалетни за персонал и посетители.

Влизането в търговските обекти е самостоятелно, отвън, от тротоара пред сградата. С 5 бр.стъпала се слиза до Кота -3.50, на която е организирано място за консумация навън и от която е достъпа до търговските обекти.

Странично, от тротоара, с наклонена рампа /за ръчна количка/ се достига до вход за зареждане с продукти. От този вход нощем, еднократно се изхвърлят отпадъци . В близост до входа има помещение за съхраняване на отпадъци .

Строителната конструкция на сградата е монолитна, стоманобетонна, скелетно-безредова. Междуетажните плочи са стоманобетонни с дебелина 18 см.

Външните и вътрешните стени са тухлени с дебелина съответно 25 см и 12 см.

Външните стени са изцяло облицовани с ефективна топлоизолация пенополистирол. Отвън по фасадите на сградата са положени мазилка, дървена обшивка и каменна облицовка. По тях има и декоративни дървени елементи и дървени парапети по архитектурни детайли.

Дървените детайли, парапети, обшивки и стрехи по фасадите са обработени с лазурни и импрегниращи лакове устойчиви на морския климат.

Покривната конструкция на сградата е дървена. Дървеният материал е обработен и импрегниран преди монтажа. Видимите дървени части в помещенията са облицовани с 2 пл. гипсофазер с обща дебелина 3 см.

Покривното покритие е керемиди. Събирането на водите от покрива е в висящи улуци и верт. водосточни тръби.

Оценяваният имот е с климатизация. За всеки санитарен възел е предвидена система за принудителна вентилация.

Отоплението е с електрически отоплителни тела.

Изпълнените довършителните работи на вилната сграда са както следва:

по фасади : партерни етажи – каменна облицовка подпокривни етажи - дървена обшивка, в останалата част: топлоизолация с фибран, шпакловка и минерална / силиконова / мазилка в цвят, на нивото на всяка плоча има декоративен елемент – дървен корниз

по вътрешни разпределения:

- търговски зали и обсл. помещения: под – гранитогрес, стени – латекс, италианска мазилка на два компонента, таван – окачен/ гипсокартон/

- санитарни възли: под – теракота, стени – фаянс, таван – окачен /гипсокартон/

- тераси: под – гранитогрес, дървен парапет

- интериорни врати и вх. врати: MDF

- прозоречна дограма с подпрозоречни первази: PVC, стъклопакет, марка “Тисен” свградени външни щори.

Сградата е напълно завършена и всички обекти в нея в т.ч и оценяваният се се ползват по предназначение.

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

3.1. Оценка по Метод на капитализиране приходите

3.1.1. Описание на метода

Резултатът от оценка на имота по *метода на капитализиране на бъдещите парични приходи*, представлява пазарна стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от имота. Като индикатор за дохода на оценявания имот, за целите на настоящата оценка, са приети реалните доходи от дейността. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- * Определяне на нетния приход / предоставен от Възложителя/;
- * Изчисляване на приспаданията от нетния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за подържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка;
- * Изчисляване на чистия приход от наем на обектите;
- * Определяне на нормата на капитализация за обекта;
- * Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на сградата и нормата на капитализация;
- * Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот;
- * Приспадане на необходимите инвестиционни разходи за довършителни или ремонтни работи (ако това е необходимо);
- * Определяне крайната стойност на имота.

3.1.2. Оценка на имота по метода

Възложителят е предоставил следните данни от дейността за сезон 2025г.

обект СЛАДКАРНИЦА, вила 47 в.с. Санта Марина				
месец/година	6.2025	7.2025	8.2025	общо 2025
приходи в евро без ДДС	5 300	12 025	14 571	31 896

СЛАДКАРНИЦА

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	85
2	Годишен приход преди облагане	€	31 896
3	Разходи за стопанисване	%	25,00
4	Незаестост, риск от отпадане на наем	%	10,00
5	Чист годишен приход	€	20 732
6	Норма на капитализация	%	9,00
7	Множител		11,1038
8	Приходна стойност на имота	€	230 200

Определена по метода на капитализиране на приходите, пазарната стойност на НЕДВИЖИМ ИМОТ - ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ СЛАДКАРНИЦА с КИД 67800.35.187.35.15, находяща се на партерно ниво във ВИЛА № 47, изградена в УПИ ХХV-35004,35005,35031,35023,35001,35008,35009, 35021,35024, 35006,35018 от Вилно селище "САНТА МАРИНА" – етап I, II и III, в гр. Созопол, местност "Света Марина", към 03.04.2026г. възлиза на:

230 200 eur /без ДДС/

3.2. Оценка по Метод на пазарните аналози

3.2.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

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

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър разгъната застроена площ. Изборът на този показател е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот. Изчисленията се извършват по следната принципна схема:

$$\left(\frac{\text{продажна цена на}}{\text{сравняемия имот}} \right) \pm (\text{ценова корекция}) = (\text{стойност на оценявания имот})$$

3.2.2. Оценка на имота по метода

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

Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. ще се намали с 10% при реализация на пазара на недвижими имоти.

АНАЛОЗИ ЗАВЕДЕНИЯ

Пазарни аналози (продажби)	Източник
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Свети Влас 160 000 € Не се начислява ДДС Коригирана на 23 март, 2026 год.Площ:347 m2Етаж:Партер от 4 Тухла, Въведен в експлоатация 2012 г.Луксозен ресторант, разположен в затворен комплекс на първа линия море в Свети Влас. С обща площ от 299 кв.м., ресторантът включва просторна зала, тераса и напълно оборудвана кухня, отговаряща на всички съвременни изисквания. Към ресторанта е включена и прилежаща тераса с площ от 47.7 кв.м. Свети Влас, затворен комплекс на първа линия море Напълно обзаведен и оборудван За контакт: 0877264898 Агенция: СУПЕР ЕСТЕЙТС superestates.imot.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiav-a-1m17235761-8920625-prodava-zavedenie-oblast-burgas-gr-sveti-vlas</p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 148 000 € Не се начислява ДДС Публикувана на 5 ноември, 2024 год. Площ:200 m2 Партер Тухла, 2008 г. Ношно заведение в гр. Несебър - 200 кв.м с всички разрешителни за бар-клуб, напълно оборудвано и обзаведено. Подходящ е за бар, тематичен клуб, пиано бар, казино или друг тип ношно заведение. За целогодишна експлоатация. Площ: 200 кв.м. - зала с 100 места, мокър бар, склад, санитарни помещения За контакт:0895622633 Агенция:ВИЧВАН-Г vichvan-g.imot.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiav-a-1m17308159-9464350-prodava-zavedenie-oblast-burgas-gr-nesebar</p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Равда 110 000 € Цената е с включено ДДС Публикувана на 23 март, 2026 год. Площ: 212 m2 Етаж: Партер от 3 Газ:ДА Тухла, Въведен в експлоатация Търговско помещение със статут на ресторант, разположено в една от най-търсените части на Равда в самия център и на метри от морето. Помещението е функционално разпределено и позволява лесна адаптация към всякакъв тип кулинарна концепция. Състои се от просторна входна зала за клиенти, миялно помещение, обособена кухненска част и складови помещения, осигуряващи . Към имота има и градина с външни места и увеличаване на капацитета през активния сезон. За контакт:0892527748 Агенция:ЯВЛЕНА-ОФИС БУРГАС yavlenabs.imot.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiav-a-1m17743002-6960207-prodava-zavedenie-oblast-burgas-s-ravda</p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Поморие 154 000 € Не се начислява ДДС Коригирана на 14 януари, 2026 год.Площ: 230 m2 Партер от 6 Тухла, 2016 г.Заведение на втора линия море в балнео курорта Поморие. Помещението е ново със статут на бистро или бирария. Заведението се намира на партерен етаж с възможност за разполагане на маси отвън, пред басейна. Разполага с три отделни входа - от страна на басейна, от страна на пешеходната алея и улица, както и от входа на Г секция на сградата.Единствен ресторант в комплекса Тухла За контакт:0886088088 Агенция:ПЕТРАКИЕВИ ООД petrakievi.imot.bg</p>	<p>https://www.imot.bg/obiav-a-1m17283002-3874727-prodava-zavedenie-oblast-burgas-gr-pomorie</p>

АНАЛОГ №	Цена общо EUR без ДДС	РЗП m ²²	Цена €/m ² /	Коф.	Км	Квс	Коригирана пазарна цена EUR/m ² без ДДС
АНАЛОГ № 1	160000	347	461	0,90	1,20	1,25	622
АНАЛОГ № 2	148000	200	740	0,90	1,00	1,10	733
АНАЛОГ № 3	110000	212	519	0,90	1,30	1,20	728
АНАЛОГ № 4	154000	230	670	0,95	1,10	1,10	770
Средно/Average							697,31
Площ на имота, кв.м							324,73
Пазарна стойност на имота по метода €							231 600

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на **НЕДВИЖИМ ИМОТ - ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ СЛАДКАРНИЦА с КИД 67800.35.187.35.15**, находяща се на партерно ниво във **ВИЛА № 47**, изградена в **УПИ XXV-35004,35005,35031,35023,35001,35008,35009, 35021,35024, 35006,35018** от Вилно селище **“САНТА МАРИНА”** – етап I, II и III, в гр. Созопол, местност **“Света Марина”**, към **03.04.2026г.** възлиза на:

231 600 eur /без ДДС/

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ИМОТА ЗА СЕЗОН 2026год. НА БАЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

4.1. Описание на метода

Методът се прилага за оценка на пазарния наем на имоти, за които няма достатъчна пазарна информация за отдадени или предложения за отдаване на подобни имоти.

Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарната стойност на имота. В конкретния случай;
- Определяне на остатъчната експлоатационна годност на имота;
- Определяне на нормата на възвращаемост;
- Определяне на пазарния множител на база нормата на възвращаемост и на остатъчната експлоатационна годност;
- Определяне на нетния годишен и на нетния месечен наем от сградата;
- Определяне на нетния месечен наем на квадратен метър от сградата;
- Определяне на увеличението на нетния приход, отразяваща риска от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за подържане

на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка;

- Определяне на brutния приход от наем на обекта.

4.2. Определяне стойността на пазарния наем за сезон 2026г. на база пазарната стойност на имота.

ПАЗАРЕН НАЕМ на ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ-СЛАДКАРНИЦА			
№	Показател	Мярка	Стойност
1	Остатъчна икономическа експлоатационна годност	год.	85
2	Стойност на сградата	€	230 200
3	Норма на дисконтиране	%	3,30
4	Множител		28,38
5	Брутен годишен приход	€	8 100
6	Приходна площ на сградата (РЗП)	м2	293,28
7	Нетен месечен наем от сградата	€	675,00
8	Нетен месечен наем от 1 м2	€/м2	2,30
9	Разходи за данъци и риск от неотдаване	%	10
10	Брутен месечен наем на 1 кв.м от сградата	€	2,53
11	Брутен наем от сградата за сезона	EURO	3 000

Определеният пазарен наем за сезон 2026г. на НЕДВИЖИМ ИМОТ - ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ СЛАДКАРНИЦА с КИД 67800.35.187.35.15, находяща се на партерно ниво във ВИЛА № 47, изградена в УПИ XXV-35004,35005,35031,35023,35001,35008,35009, 35021,35024, 35006,35018 от Вилно селище "САНТА МАРИНА" – етап I, II и III, в гр. Созопол, местност "Света Марина", към 03.04.2026г. възлиза на:

3 000 eur /без ДДС/

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на НЕДВИЖИМ ИМОТ - ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ СЛАДКАРНИЦА с КИД 67800.35.187.35.15, находяща се на партерно ниво във ВИЛА № 47, изградена в УПИ XXV-35004,35005,35031,35023, 35001,35008, 35009, 35021,35024, 35006,35018 от Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, местност “Света Марина”, към 03.04.2026г. възлиза на:

231 600 eur /без ДДС/

Определеният пазарен наем за сезон 2026г. на НЕДВИЖИМ ИМОТ - ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ СЛАДКАРНИЦА с КИД 67800.35.187.35.15, находяща се на партерно ниво във ВИЛА № 47, изградена в УПИ XXV-35004, 35005,35031,35023,35001,35008,35009, 35021,35024, 35006,35018 от Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, местност “Света Марина”, към 03.04.2026г. възлиза на:

3 000 eur /без ДДС/

Експерт оценители:

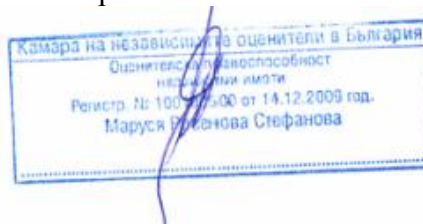
Извършил оценката:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



03.04.2026г.
Гр. София











