

МОТИВИРАН ДОКЛАД

на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по реда на чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за сключване на сделка по т. 1 съгласно дневния ред на насрочено за 11.11.2025 г. общо събрание на акционерите

1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕЙНИЯ ПРЕДМЕТ И СТОЙНОСТ:

ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО – ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, НАМИРАЩИ СЕ В ГР. СОЗОПОЛ

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да му бъде предоставено правото да сключи договор със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за покупко – продажба на недвижими имоти, намиращи се в гр. Созопол, местност Света Марина, както следва:

▪ Хотел „Вива Маре Бийч“, обл. Бургас, гр. Созопол, местност Света Марина, УПИ XXXI-35.83 (кадастрален идентификатор 67800.35.83.1), заедно с поземления имот, в който хотелът е изграден, а именно ПИ с кадастрален идентификатор 67800.35.83

Хотел „Вива Маре Бийч“ се намира в местността Света Марина в землището на гр. Созопол. В непосредствена близост се намират параклис „Света Марина“ и плаж „Созопол-Запад“. Пред хотела има ситуирани два обществени паркинга. Пристанището Марина порт Созопол, Централен плаж Созопол и центъра на гр. Созопол се намират на разстояние от около 1,5 км спрямо хотела, а на по-малко от 1 км от хотела се намира плаж „Златна рибка“ и плаж „Градина“.

Хотелът се състои от частично подземен и частично полуподземен етаж – сутерен, три типови етажа - ниво 0, етаж 1 и етаж 2, както и един подпокривен етаж, отдръпнат навътре – етаж 3. В сградата са проектирани общо 80 хотелски стаи, както и необходимите спомагателни зони.

Застроената площ на хотела е 815,12 кв.м., РЗП - 3 186,78 кв.м.; бруто разгънатата застроена площ 4 002,00 кв.м (+ сутерен).

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

Хотелът е въведен в експлоатация с разрешение № 42/13.05.2021 г. на Община Созопол и работи сезонно от м. април до м. октомври.

Хотелът е изграден в ПИ с кадастрален идентификатор 67800.35.83 - вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 3 321 кв. м, стар номер 035083.

2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА, СЪГЛАСНО ЗППЦК

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

Предложената за сключване сделка по вид може да се отнесе към сделките, чрез които публичното дружество придобива имущество. Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК при сделки, в резултат, на които се придобива имущество, стойността на имуществото е уговорената цена.

Съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК сделки в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи всяка една от които е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период от три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна

по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

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

СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По-долу е представена информация за пазарната стойност на активите по т. 1, определена от независимия оценител „Консултантска къща Амрита“ ООД.

Съгласно предоставената оценка справедливата пазарна стойност на Хотел „Вива Маре Бийч“ заедно с прилежащия поземлен имот с кадастрален идентификатор 67800.35.83, е в размер на **7 870 700 лв. без включен ДДС.**

Тъй като в предлаганата сделка участват заинтересовани лица (подробни данни, за които са посочени по-долу), то приложим към сделката ще бъде прагът, посочен в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, а именно два процента от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Последният одитиран финансов отчет на дружеството е годишния финансов отчет за 2024 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 30.06.2025 г.

	хил. лв.
Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2024 г.	171 998
Праг от два процента	3 440
Сума на активите, съгласно финансов отчет към 30.06.2025 г.	173 085
Праг от два процента	3 462

Предвид горепосоченото и в съответствие с чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ от ЗППЦК прага при преминаване, на който следва да се поиска предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите за сключване на сделка в резултат, на който дружеството ще придобие определено имущество/активи, а именно сделка, в резултат на които ще се придобие правото на собственост върху посочените по-горе недвижими имоти, съгласно чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1 от ЗППЦК, е 3 440 хил. лв.

Съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК сделки, в резултат на които дружеството придобива активи от свързано лице, всяко една от които е под прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглежда като едно цяло, ако са извършени в период от три календарни години и в полза на едно лице. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи сделката, с която се преминава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. В настоящия случай, предложението на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е да му бъде предоставено правото да закупи описаните по-горе недвижими имоти при цена определена от независимия оценител „Консултантска къща Амрита“ ООД.

Общата определена съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК пазарна стойност на имотите в размер на 7 870 700 лв. без ДДС преминава определения праг от 2%, посочен по-горе, а именно прага от 3 440 хил. лв.

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

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

Страни по сделката са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – в качеството на купувач по бъдещ договор за покупко – продажба на недвижимите имоти, описани по-горе и „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 – в качеството на продавач на тези недвижими имоти.

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

3.1. Марио Захариев Захариев

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

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

3.1.3. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Санта Марина“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганата сделка.

Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „Санта Марина“ АД, които дружества контролира непряко и в управлението на което участва в качеството си на член на Съвета на директорите и изпълнителен директор.

3.2. Анна Петрова Захариева, тъй като:

3.2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава непряко над 25% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (съгласно посоченото по-горе) и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез участието си в общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД Марио Захариев упражнява непряк контрол върху „Санта Марина“ АД.

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

3.2.3. Анна Захариева е на Съвета на директорите на „Санта Марина“ АД, което дружество е насрещна страна по сделката.

Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „Санта Марина“ АД, в които дружества заема длъжността член на Съвета на директорите.

3.3. Милена Марио Захариева, тъй като:

3.3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава непряко над 25% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (съгласно посоченото по-горе) и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „Санта Марина“ АД.

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

Интересът на Милена Захариева се изразява в реализирането на приходи от „Санта Марина“ АД, в което дружество управляваното от нея „ФеърПлей Интернешънъл“ АД има пряко участие.

3.4. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, тъй като:

3.4.1. Притежава пряко 30,71% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.4.2. Притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД, което дружество е насрещна страна по сделката.

Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, в които дружества притежава пряко над 25% от гласовете в общото събрание на акционерите.

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

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

Съгласно чл. 114а, ал. 5 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК акционери, които нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите са Марио Захариев Захариев, Анна Петрова Захариева, Милена Марио Захариева и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКИТЕ

Пазарната оценка на правото на собственост на описаните по-горе недвижими имоти е изготвена от „Консултантска къща Амрита“ ООД.

Дейностите по изготвянето на оценките са осъществени от сертифицираните оценители инж. Людмила Ангелова Давидкова - Джаджева (сертификати № 100100987, 300100355, 500100667 на КНОБ) и Виктор Александров Генов (сертификат № 100102173, 500100692, 810100385, 400100148, 300100865, 600100100, 200100023 на КНОБ). Заключение на оценителите е, че справедливата пазарна стойност на Хотел „Вива Маре Бийч“, находящ се в гр. Созопол, м. Света Марина заедно с прилежащия ПИ с кадастрален идентификатор 67800.35.83 към 24.09.2025 г., е в размер на 7 870 700 лв. без включен ДДС.

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

5.1. Инвестиционните цели на дружеството.

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

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

Първоначалният портфейл на дружеството се формира от покупката на недвижими имоти – земя, право на строеж и сгради, с цел изграждане на жилищни сгради в курортни комплекси, хотели, апартаментни къщи, търговски площи и др.

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

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

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

Имот - УПИ ХХХІ-35.83 с идентификатор 67800.35.83, по плана на гр. Созопол, м. Света Марина, който е предложен за закупуване, попада от части в Зона на застрояване „А“ и от части в Зона на застрояване „Б“, съгласно Закона за устройство на Черноморското крайбрежие. Границата между двете зони се разполага по северната ограничителна линия на застрояване, като обемът на хотела е разположен изцяло в Зона „Б“. На север имотът граничи с УПИ ХХІІ 35.82, в който е разположена сграда за комплексно обслужване. Тя функционира и като обслужващо звено към хотела.

Обслужващата сграда, която е собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, включва рецепция 5, както и редица търговски обекти – ресторант Вива Маре, СПА център, конферентна зала, магазин, химическо чистене, детски център и басейн. Именно там се извършва физическата регистрация на гостите, преди те да бъдат настанени в хотелската част.

Хотел „Вива Маре Бийч“ разполага с 80 модерно обзаведени стаи и апартаменти, съчетаващи съвременен стил и удобство. Хотелът е в отлично състояние и е предпочитан от гостите на ваканционното селище заради уединението и комфорта, които предлага. В същото време се намира в непосредствена близост до рецепция 5 и само на няколко минути от град Созопол – един от най-предпочитаните морски курорти в България. Локацията съчетава спокойствие и уединение с лесен достъп до търговски и туристически обекти. Хотелът е част от в.с. Санта Марина и е с развито обслужване и инфраструктура.

Активът предлага възможност за бърза възвръщаемост на инвестицията чрез активен летен сезон и разширено присъствие на туристически платформи. Подходящ е за управление чрез международни или локални хотелски вериги.

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

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

Членове на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:

1. Кристина Димитрова Петрова
2. Светла Димитрова Ангелова
3. Нели Неделчева Динкова





Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND202500919

Обект

ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"

Адрес

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

Възложител

АДСИЦ

Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

Ползвател

АДСИЦ



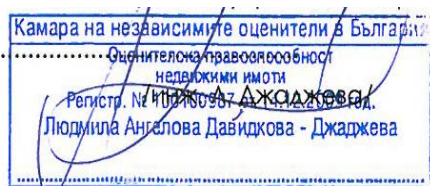
Общи данни

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

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

Изготвил оценката:

Проверил:



Виктор Генев, CFA, REV



**Magdalina
Chankova
Karastoya
nova**

Digitally signed by Magdalina Chankova Karastoyanova
DN:
email=m.karastoyanova@amrita.bg, o=Konsultantska kashta Amrita OOD,
2.5.4.97=NTRBG-130565483,
sn=Karastoyanova,
givenName=Magdalina,
serialNumber=PNOBG-6710176879, cn=Magdalina Chankova Karastoyanova, c=BG
Date: 2025.10.01 16:07:54 +03'00'

1. Предмет на заданието

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

2. Възложител

АДСИЦ

3. Ползвател

АДСИЦ

4. Изпълнител

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

инж.Людмила Джаджева

Сертификат № 100100987 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100355 - за оценка на машини и съоръжения;

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

Виктор Генов, CFA, REV

Сертификат № 100102173 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100865 – за оценка на машини и съоръжения;

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

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

Сертификат № 400100148 – за оценка на интелектуална и индустриална собственост

5. Цел на оценката

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

6. Стандарт и база на стойността

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

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

6. Използвани подходи и методи на оценка

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

7. Дата на оценка

24.09.2025 г.

8. Ограничаващи условия и допускания

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

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

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

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

Ползвани документи и друга информация:

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

1. Пазарен подход

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

Метод на сравнимите неконтролирани цени

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

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

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

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

2. Приходен подход

Метод на пазарните цени

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

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

сравнимо населено място, район, местност ;

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

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

3. Разходен подход

Метод на увеличената стойност

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

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

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

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

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

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставени документи за собственост, обектът представлява:

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

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

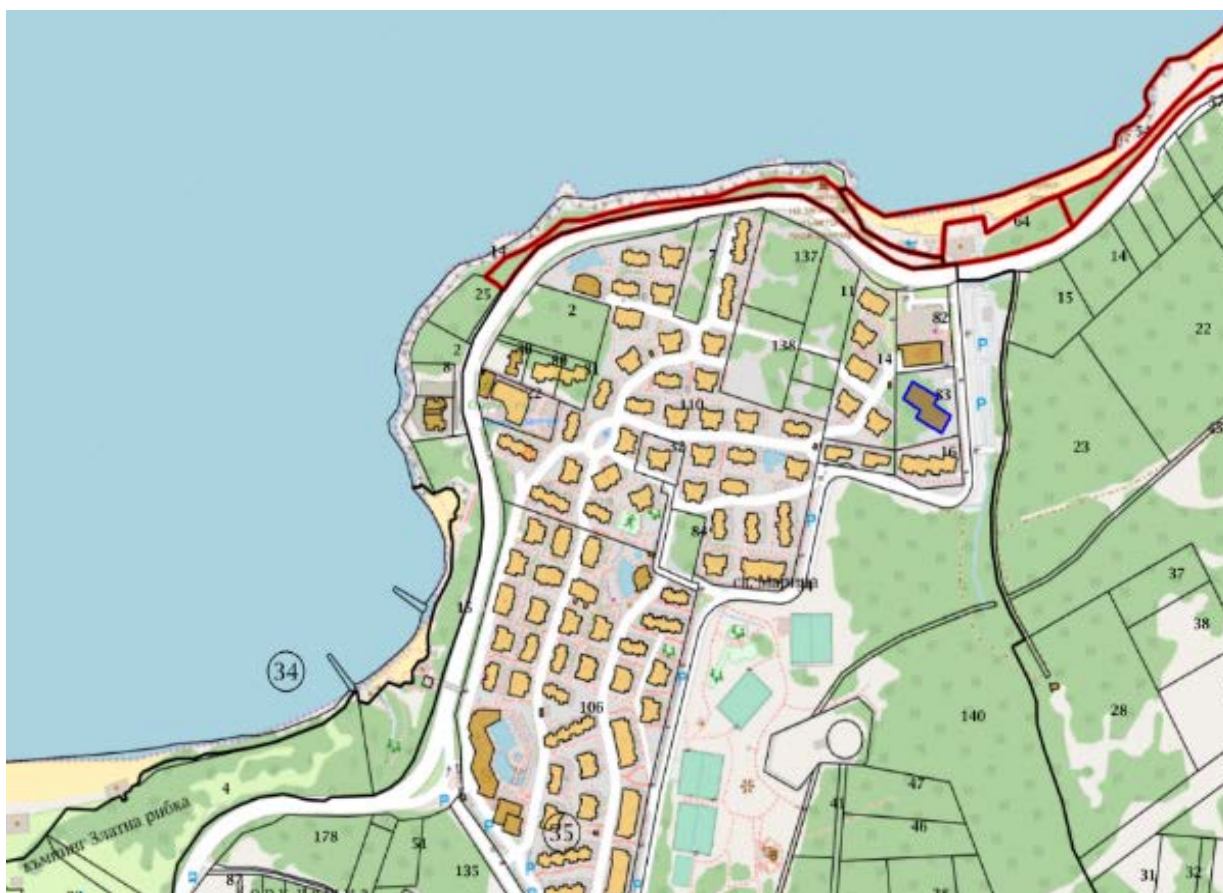
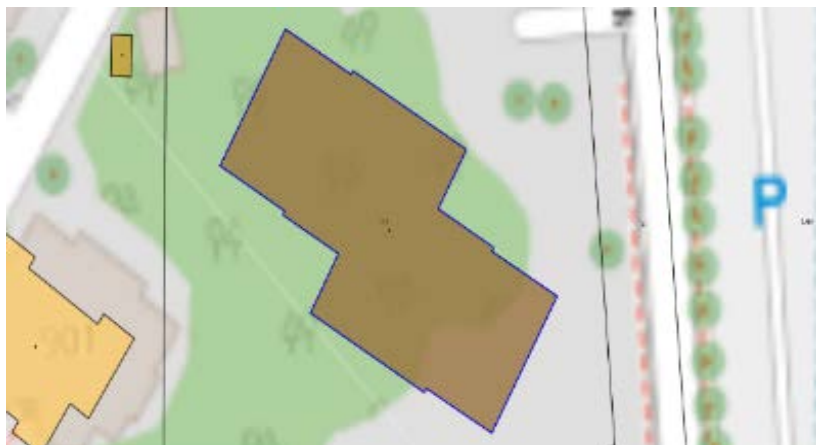
Предоставено е удостоверение за открита процедура по категоризиране на туристическия обект (Удостоверение №РК-18-11271 / 04.11.2021 г.), от което е видно, че хотелът е наименован - хотел "ВИВА МАРЕ БИЙЧ", а категоризацията, за която кандидатства, е хотел с четири звезди (****).

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

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

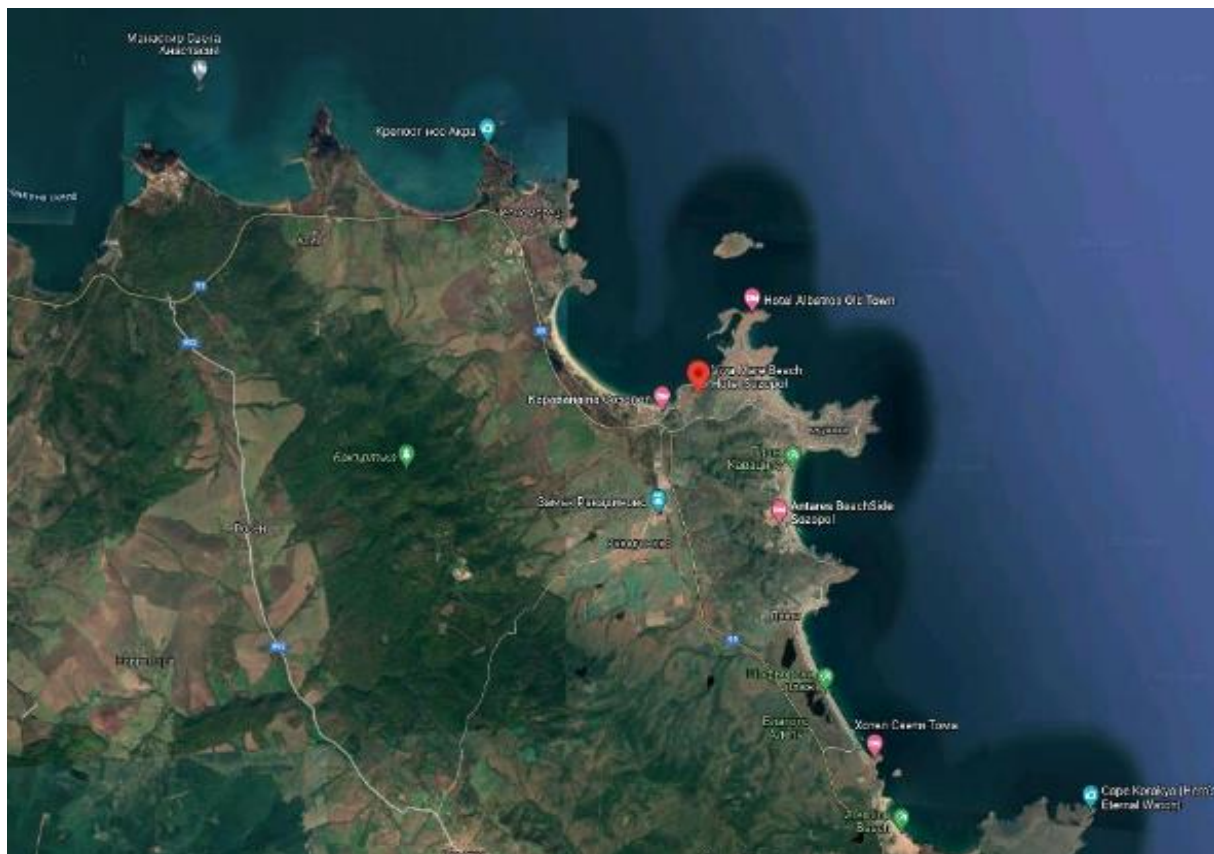


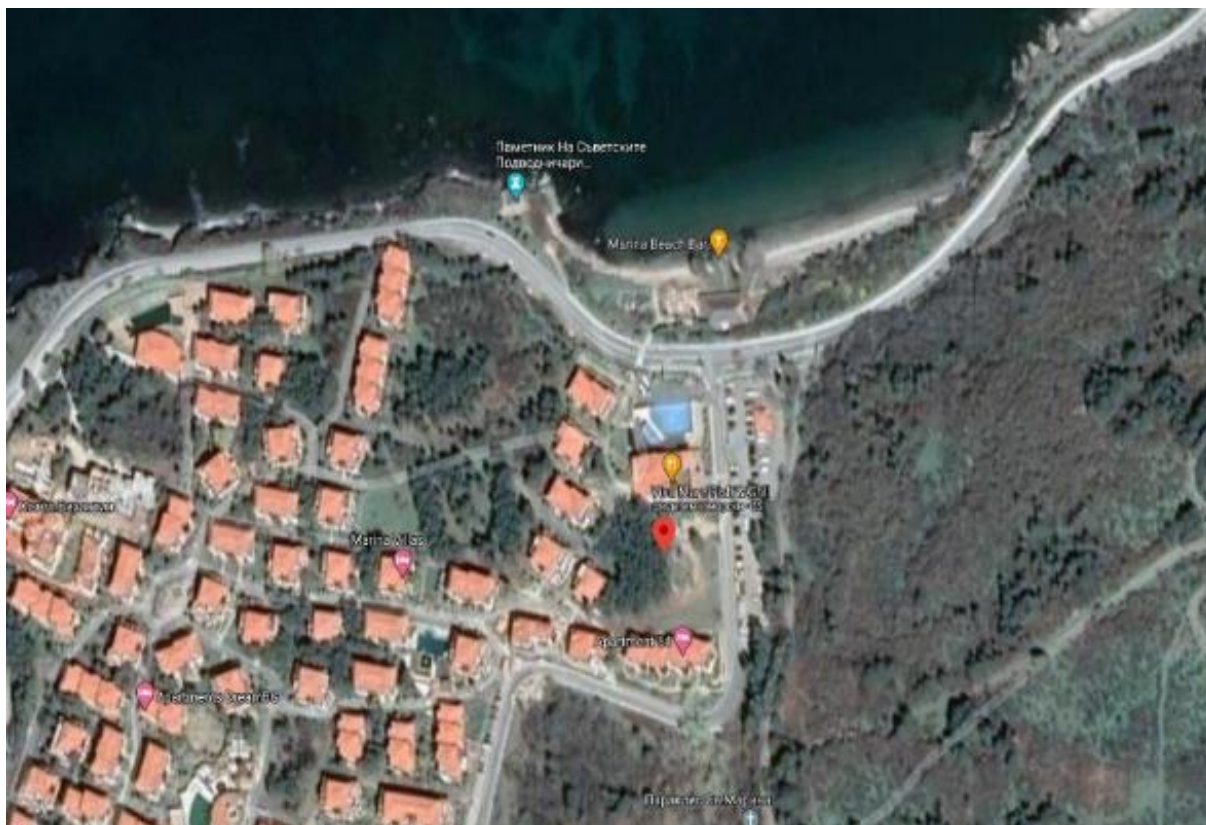
Сграда 67800.35.83.1, област Бургас, община Созопол, гр. Созопол, п.к. 8130, вид собств. Частна, функц. предн. Хотел, брой етажи 3, застроена площ 824 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



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

Местоположение





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

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

Екология

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

Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

- | | |
|---|---|
| ☒ електричество | ☐ газ |
| ☒ водопровод | ☒ канализация |
| ☒ улици | ☐ ТЕЦ |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

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

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|--|---|
| ☒ училища | ☒ обществено хранене |
| ☒ детски градини | ☒ търговски обекти |
| ☒ здравни заведения | ☒ ателиета за услуги |
| ☒ държавни и общински сгради | ☒ парк/спортни съоръжения |

Транспорт

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

МПС - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- | | |
|--|---|
| ☒ автобуси | ☒ маршрутни таксите |
|--|---|

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Строителна конструкция и архетектурна характеристика на сградата:

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

Конструкция и фасада

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

Ситуиране и обемно-пространствена композиция

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

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

Концепция и функционалност

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

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

Разпределенията са решени, посредством няколко основни типове стаи :

□Тип А и В : двойна стая с площ от 28.8 м², състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 6.5 м² до 7.9 м², в зависимост от местоположението на стаята; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.

□Тип А' : двойна стая с площ от 28.8 м², състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7 м²; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ. Този тип стаи имат възможност за обединяване, посредством преход помежду им.

□Тип С : двойна стая с допълнително единично легло, с площ от 36 м², състояща се от : преддверие; спално помещение с тераса, с площ от 7.1 м²; санитарно-битова зона с обособени отделни клетки за тоалетна и душ.

□Тип D : двойна стая от апартаментен тип с допълнително единично легло, с площ от 71.3 м², състояща се от : преддверие; дневен кът с английски двор, с площ от 10.1 м²; спално помещение и баня. Този тип стаи са оразмерени за хора с увреждания, съгласно Наредба №4/2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

□Тип Е : двойна стая на подпокривно ниво с площ от 25.2м², състояща се от : спално помещение с тераса, с площ от 3м² и баня.

Хотелът разполага с общо :

□Двойни стаи : 70 бр.

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

□Апартаменти с капацитет за трима души : 2 бр.

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

Степен на завършеност

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

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

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

Състояние

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

4. Заключение

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

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

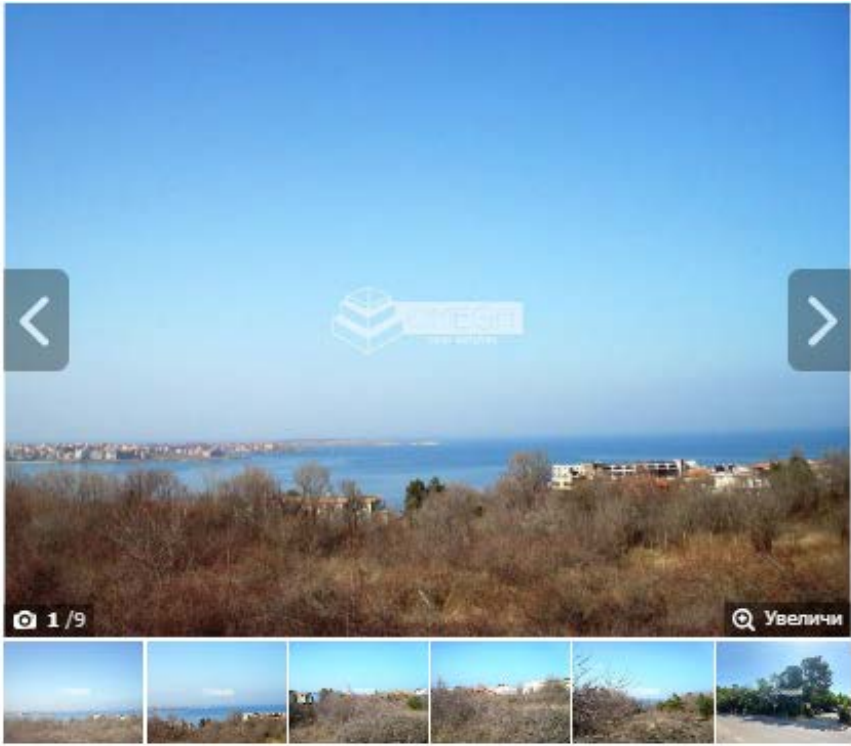
Метод на сравнимите неконтролирани цени за ПИ

Обект: Поземлен имот

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

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r165649981726847&link=8n1km4&f1=1	https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r172088493528054&link=ba270f&f1=1	https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r171812631016161&link=ba270f&f1=1
продажна цена		579 000 €	495 833 €	860 000 €
цена (€/м2)		145 €/кв.м	128 €/кв.м	155 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	3 321,00 кв.м	3 989 кв.м 0%	3 864 кв.м 0%	5 551 кв.м 5%
местоположение	обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83	гр. Созопол, в местн. 'Буджака' 0%	гр. Созопол, кв. Буджака, на самата ул. Виа Понтика 0%	гр. Созопол, срещу къмпинг 'Смокиня' -10%
регулационен статут	в регулация	в регулация 0%	в регулация 0%	в регулация 0%
Зона	Ок4, пл=30%, кинт=1	Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0.8, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра 3%	Плътност на застрояване -20%, Кинт- 0,8, Височина -7,00 м. 3%	Ок4, плътност на застрояване - макс 30%, КИНТ - 1, 0%
Локална инфраструктура	изградена инфраструктура - в много добро състояние, Т/В/К	в близост 3%	в близост 3%	в близост 3%
Обремененост сервитути	няма	няма 0%	няма 0%	няма 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
форма и релеф	правилна трапецовидна форма, изцяло равнинен	правилна трапецовидна форма, изцяло равнинен 0%	правилна форма, изцяло равнинен 0%	правилна форма, изцяло равнинен 0%
общо изравнение		-4%	-4%	-12%
Приравнена цена	133 €/кв.м	139 €/кв.м	123 €/кв.м	136 €/кв.м

Стойност на поземлен имот по метода на сравнимите неконтролирани цени 441 500 €



Продава ПАРЦЕЛ

област Бургас, гр. Созопол

579 000 €
1 132 425.57 лв. ↑

(145 €, 283.60 лв./m²)

Коригирана в 13:28 на 9 септември, 2025 год.
Обявата е посетена 1439 пъти.

Купи само за 2213 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 3989 m² Регулация: ДА

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Урегулиран поземлен имот, с площ от 3 989 кв.м. в местността 'Буджака'. Град Созопол, област Бургас. Имотът е на 130 метра от морето, има 24 метра лице на асфалтова улица. Има лека денивелация, правоъгълна форма, без никакви постройки върху него. Електричество и вода в близост. Имотът е подходящ за жилищно строителство. Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0.8, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра.

Виж всички обяви на агенцията в [omega-sozopol.bazar.bg](#) или [тук](#).

Особености:

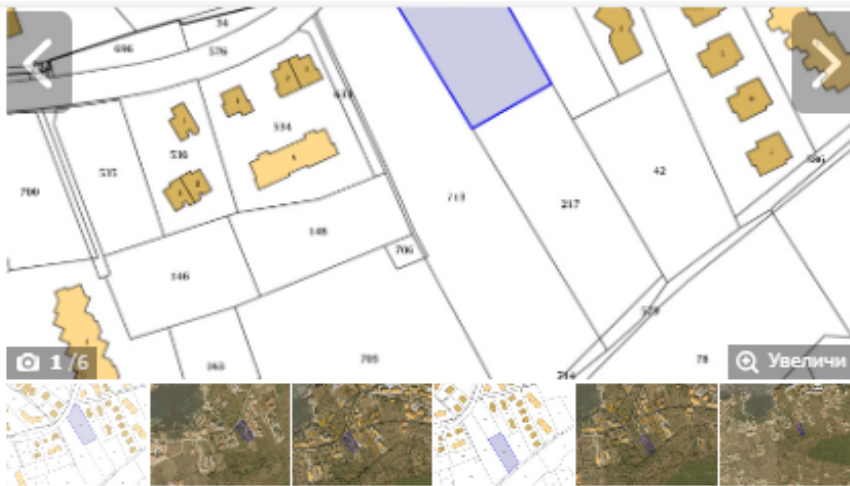
- За жил.строителство



За контакти: 0885506001

Този имот се предлага само на частни лица

Брокер: Антон Атанасов



Продава ПАРЦЕЛ

област Бургас, гр. Созопол

595 000 €
1 163 718.85 лв. ↑

(154 €, 301.20 лв./m²)

Цената е с включено ДДС

Коригирана в 10:07 на 1 септември, 2025 год.
Обявата е посетена 1131 пъти.

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

Площ: 3864 m² Регулация: ДА

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

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

Агенция Хермес предлага ексклузивно два урегулирани поземлени имота, с възможност за обединяване, в гр. Созопол, кв. Буджака , на самата ул. Виа Понтика , с гледка към Райския залив и само на 130 м. от брега, на минути от плаж Хармани , Бамбу Бийч и на около км от Стария град на Созопол.

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

Имотите са с изключителна локация и инве... [Виж повече](#)

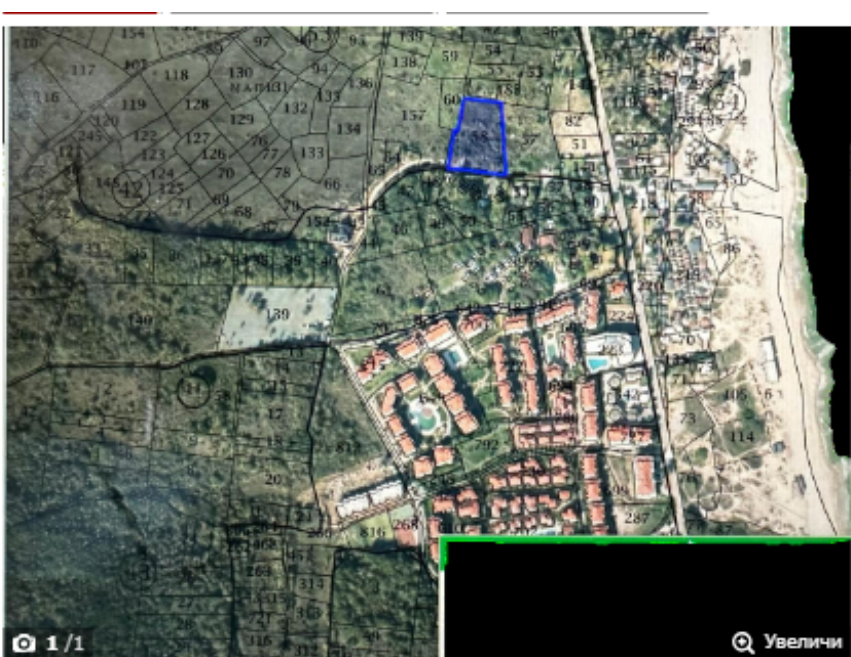
Виж всички обяви на агенцията в [hermes.bazar.bg](#) или [тук](#).

Особености:

- Виза
- За жил.строителство



За контакти: 0884594473



Продава ПАРЦЕЛ

област Бургас, гр. Созопол, местност Мали

860 000 €
1 682 013.80 лв. ↑

(155 €, 303.15 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 21:31 на 18 септември, 2025 год.
Обявата е посетена 1553 пъти.

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

Площ: 5551 m²

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

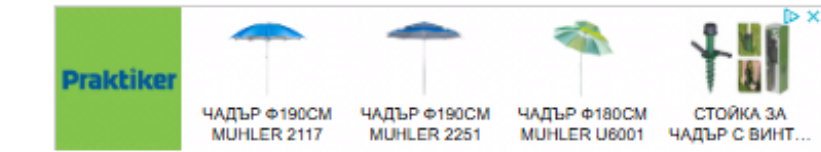
Описание на имота:

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

Виж всички обяви на агенцията в [aacons.bazar.bg](#) или [тук](#).

Особености:

- За жил.строителство



За контакти: 0888-326-700

Агенция: АА КОНСУЛТ

Метод на сравнимите неконтролирани цени

Обект на оценка: ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"

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

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	ХОТЕЛ	ХОТЕЛ	ХОТЕЛ	ХОТЕЛ
Източник на информацията		https://www.imot.bg/obiava-1q166150533981370-prodava-hotel-oblast-burgas-k-k-slancev-bryag-kv-fregata	https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1q130020554566587&slink=8n1umv&f1=1	https://www.imot.bg/obiava-1q175576131158918-prodava-hotel-oblast-burgas-s-lozenets
продажна цена		3 055 000 €	4 500 000 €	1 650 000 €
цена (€/м2)		45 597 €/стая	59 211 €/стая	71 739 €/стая
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
брой стаи и апартаменти	80 бр.	67 бр.	76 бр.	23 бр.
площ на имота	4 002,00 кв.м	5 046,00 кв.м	4 670,00 кв.м	1 450,00 кв.м
РЗП/стая	50,03 кв.м	75 кв.м	61 кв.м	63 кв.м
местоположение	обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83	област Бургас, к.к. Слънчев бряг, кв. Фрегата	между Равда и Несебър	бласт Бургас, с. Лозенец
общо състояние	много добро	много добро	мн.добро	мн.добро
година на строителство	2021 г.	2007 г.	2009	2006
категория	хотел ****	апартхотел	хотел ***	хотел **
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон	стоманобетон	стоманобетон
търговска привлекателност	отлична	централно място в к.к. Слънчев бряг, на 130м. от брега на морето	подобно	на 50 метра от плажа в Лозенец
обзавеждане		налично	налично	налично
други особености	част от комплекс Санта Марина	не	ресторант, спа център, фитнес и други	не
общо изравнение		11,00%	-15,00%	-28,00%
Приравнена цена	50 865 €/стая	50 613 €/стая	50 329 €/стая	51 652 €/стая

Стойност на обекта по метода на сравнимите неконтролирани цени

4 069 168 €



Продава ХОТЕЛ

област Бургас, к.к. Слънчев бряг, кв. Фрегата

Виж карта

3 666 000 €
7 170 072.78 лв. ↑↓

(727 €, 1 421.89 лв./m²)
Цената е с включено ДДС

Коригирана в 8:59 на 10 септември, 2025 год.
Обявата е посещена 3951 пъти.

Купи само за 14013 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 5046 m² Газ: ДА Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация 2007 г.

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

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

Курортния комплекс Слънчев бряг е разположен в южното Черноморие, като северната част на курорта спира в последните възвишения на Стара планина, а южната до древния град Несебър. В близост на 36км. е международното летище на гр. Бургас, както и пристанище, ЖП гара, автогара и много други държавни и търговски обекти. Плажната ивица на комплекса е дълга около 10км. С ширина между 30 и 60м, засипана със ситен златист пясък.

Комплекса предлага на своите гости разнообразни забавления: водни спортове, аква парк, много и различни заведения, -нощни клубове, ресторанти, детски кътове.

Апарт- хотел Вечна-Р Ризорт е построен през 2007г., разполага с :

676р. обзаведени студия/ателиета, апартаменти и мезонети, с обща площ 4563,20кв.м.

- 30бр. студия с площ около 50кв.м. с обща площ 1460 кв.м.

- 6бр. студия с площ... [Виж повече](#)

Виж всички обяви на агенцията в [vechnar93.bazar.bg](#) или [тук](#).

Особености:

- Тухла
- С паркинг
- С действащ бизнес
- Обзаведен
- Саниран



За контакти: 0879 604 180



Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Несебър

Виж карта

4 500 000 €
8 801 235.00 лв. ↑↓

(964 €, 1 885.42 лв./m²)
Цената е без ДДС

Коригирана в 8:08 на 4 септември, 2025 год.
Обявата е посещена 296 пъти.

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

Площ: 4670 m² Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация 2009 г.

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Предлагаме Ви за продажба нов луксозен хотел в модерен архитектурен стил, разположен на метри от морския бряг между Равада и Несебър. Хотелът е въведен в експлоатация през януари 2009г., като е строен с най-съвременни и модерни строителни материали, съобразен с европейски стандарти. Хотелът е работещ. Сградата е на шест етажа с РЗП 4670кв.м. Състои се: сутеренен етаж- 6 апартаменти, 2 студия, сауна, фитнес, зала за игри, сан. възли, помощни и складови помещения; 1-ви етаж, на който са разположени рецепция, кухня, напълно оборудван и обзаведен ресторант, помощни помещение и 4 жилищни етажа с общо: 64 студия/стаи (2+2) , 12 апартаменти (2+2). Общо леглова база 250- 300 места. Хидравличен асансьор с луксозна кабина до всички етажи. Парцелът е с площ 2400 кв.м, дворот е ограден и озеленен. Комплексът разполага с плувен басейн с детска част, външно джакузи, сауна, фитнес, билиард, тенис на маса, интернет, ресторант с лятна тераса, сейф, паркинг, озеленени площи, денонощна охрана.

Виж всички обяви на агенцията в [sandra.bazar.bg](#) или [тук](#).

Особености:

- Тухла
- Асансьор
- С паркинг



За контакти: 0888638903



Продава ХОТЕЛ

област Бургас, с. Лозенец

Виж карта

1 650 500 €
3 228 097.42 лв. ↑↓

(1 138 €, 2 225.73 лв./m²)
Цената е без ДДС

Коригирана в 11:33 на 24 август, 2025 год.
Обявата е посещена 390 пъти.

Купи само за 6309 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 1450 m² Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация 2006 г.

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Уникална инвестиционна възможност! Работещ хотел на 50 метра от плажа в Лозенец, с пълна заетост през целия сезон!

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

Хотелът предлага всичко необходимо за успешен бизнес: Площ и разпределение: 5-етажна сграда с обща РЗП 1450 кв.м., разположена в парцел от 815 кв.м. Капацитет: Хотелът разполага с 23 стаи (12 тройни, 7 двойни, 4 четворни), 1 студио и 1 апартамент, както и 6 стаи за персонала. Всички стаи са оборудвани с климатик и хладилник.

Удобства: На разположение на гостите са ресторант с градина, напълно оборудвана кухня и красив басейн. За максимален комфорт, хотелът разполага и със соларна система за топла вода.

Дворот е с площ от 815 кв.м. е богато озеленен и поддържан, с много цветя и дръвчета, създаващи приятн... [Виж повече](#)

Виж всички обяви на агенцията в [muscaki.bazar.bg](#) или [тук](#).

Особености:

- Тухла
- С действащ бизнес
- Видео наблюдение
- Саниран
- С паркинг
- Обзаведен
- Контрол на достъпа



За контакти: 0887513055

Метод на увеличената стойност

Обект на оценка: ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица за заетост на бутиков хотел

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

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

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

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

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

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

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

Определяне нормата на дисконтиране

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

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

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

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

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

Коефициентът бета е изведен от А.Дамодаран за индустрия Hotel/Gaming в Европа към 2025г. https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html

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

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

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html

Country	Adj. Default Spread	Equity Risk Premium	Country Risk Premium	Corporate Tax Rate	Moody's rating
Bulgaria	1.58%	6.46%	2.13%	10.00%	Baa1
United States	0.00%	4.33%	0.00%	25.00%	Aaa

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ХОТЕЛ "ВИВА МАРЕ БИЙЧ"

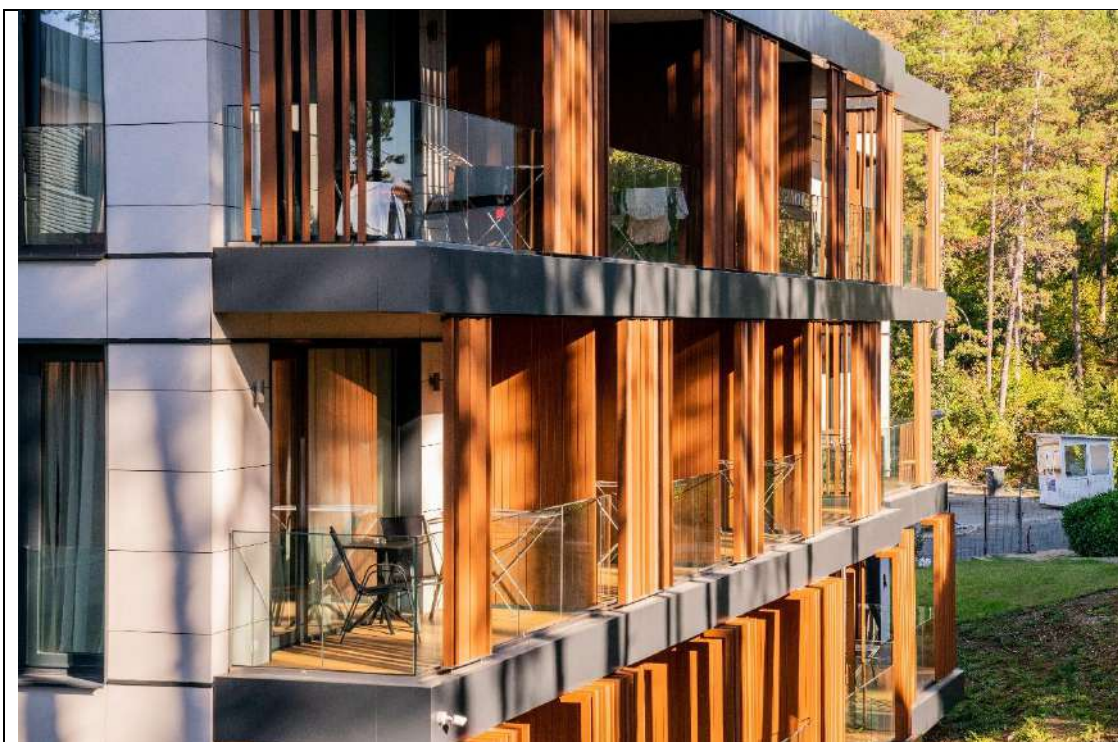
Адрес: обл. Бургас, гр. Созопол, местност "Света Марина", УПИ XXXI-35.83

Резултатите от оценката са следните:

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

Пазарна стойност (Евро)	4 024 200 €
Пазарна стойност (лв.)	7 870 700 лв.

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

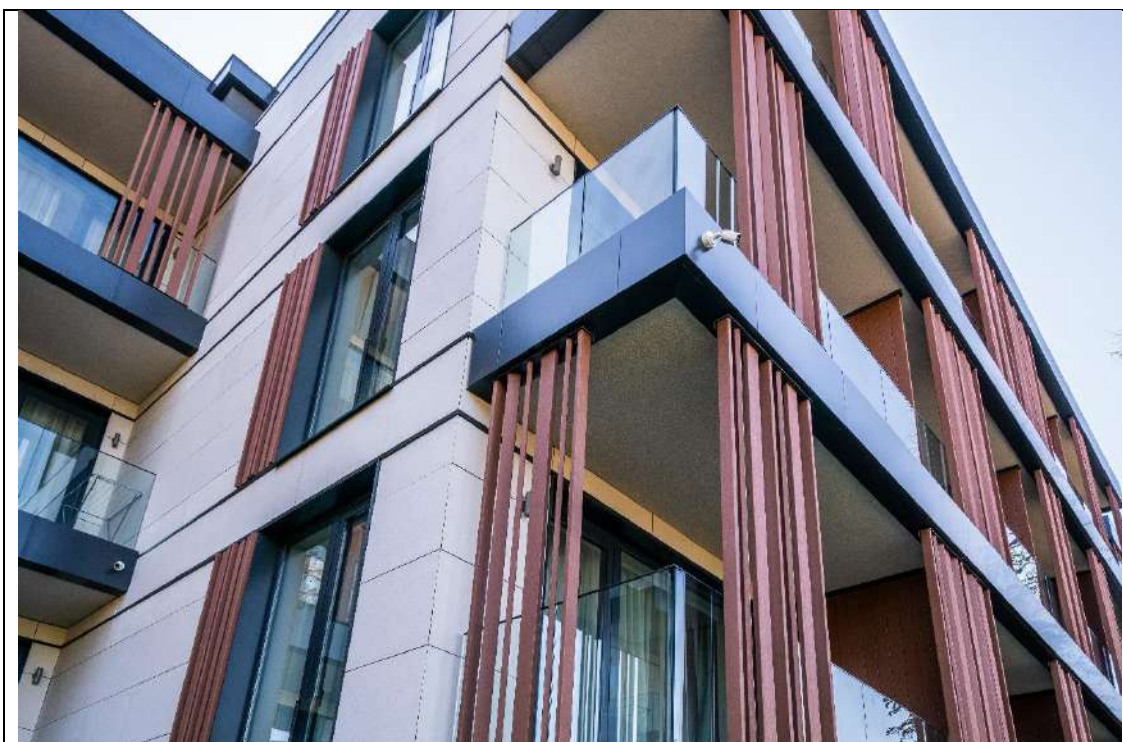


Фасада на сградата

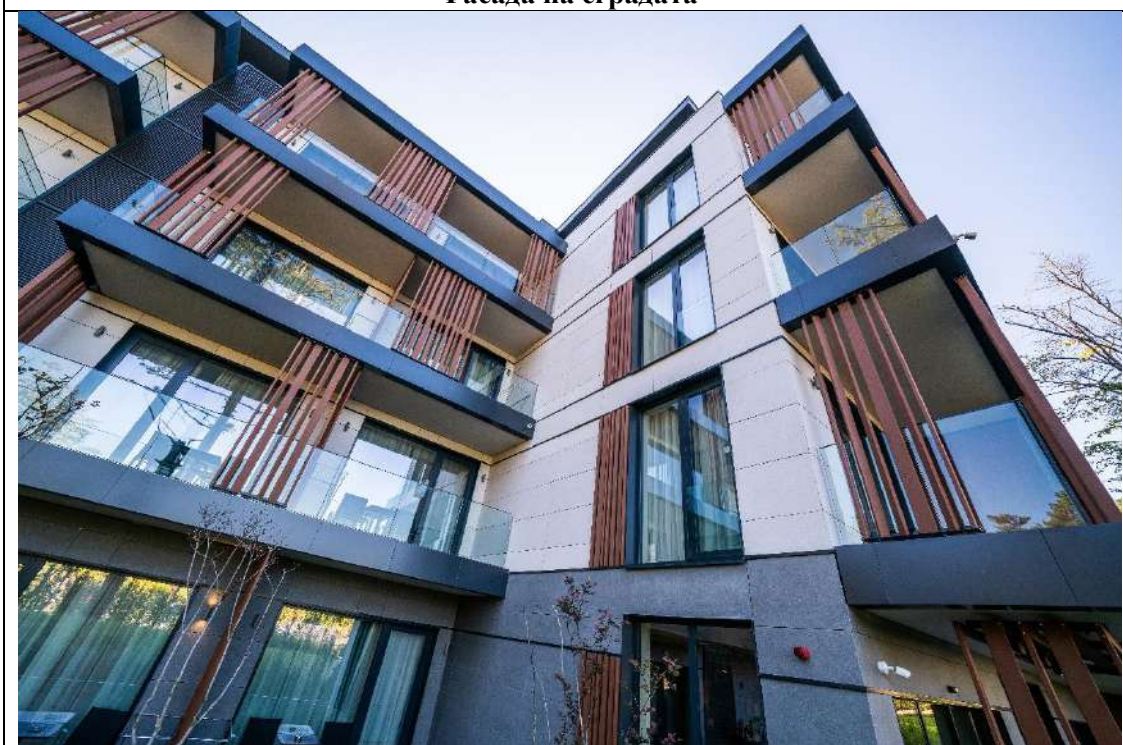


Фасада на сградата

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



Фасада на сградата



Фасада на сградата

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



Фасада на сградата

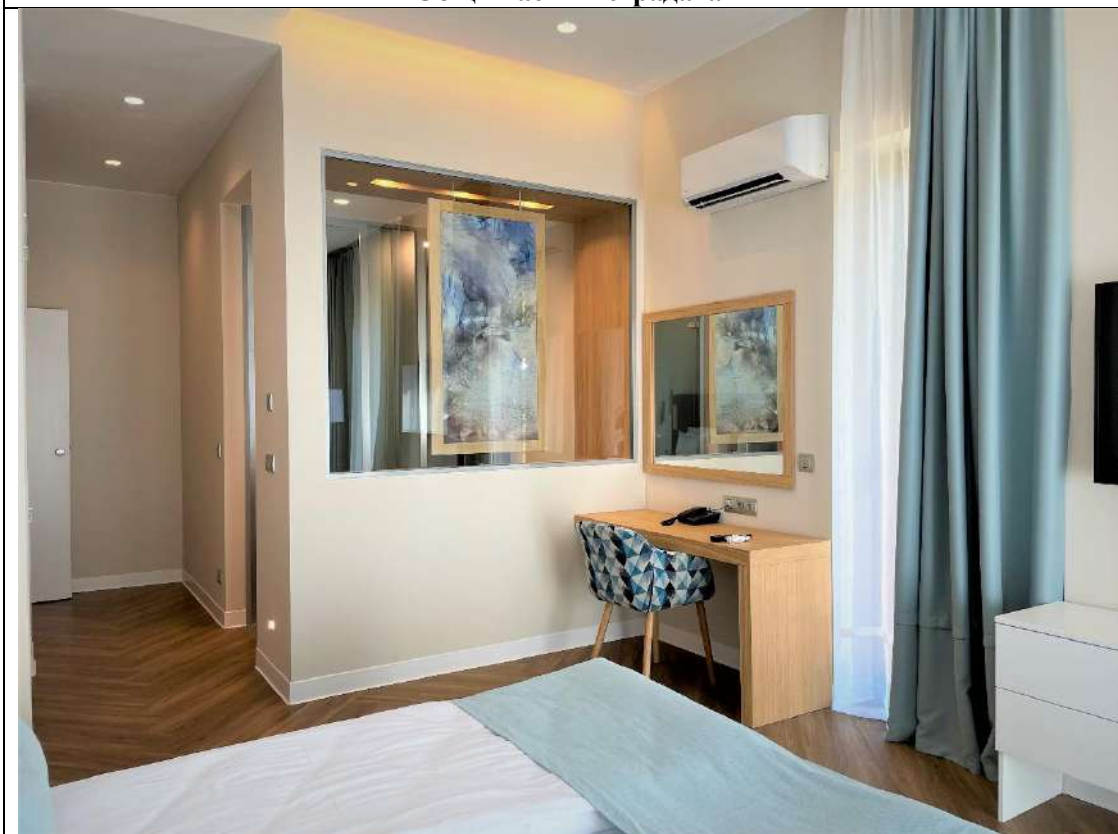


Фасада на сградата

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

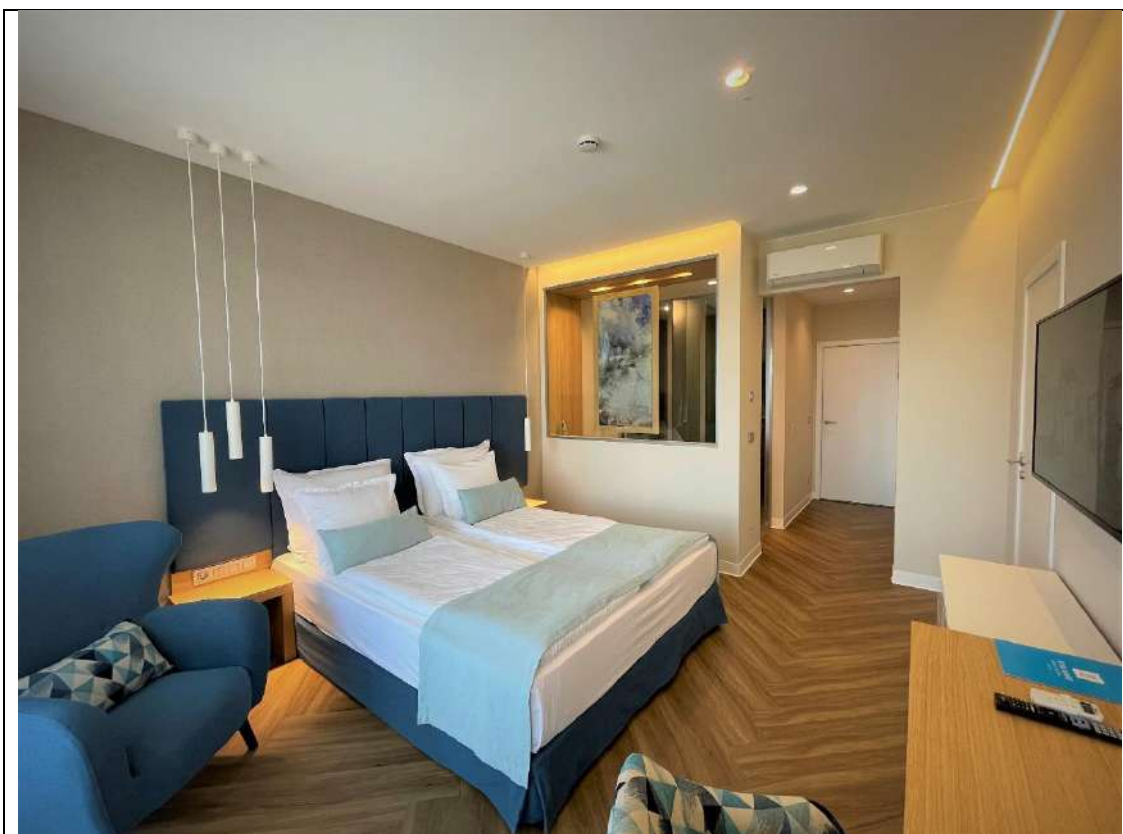


Общи части в сградата



Типова стая

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



Типова стая



Типова стая

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



Типова стая

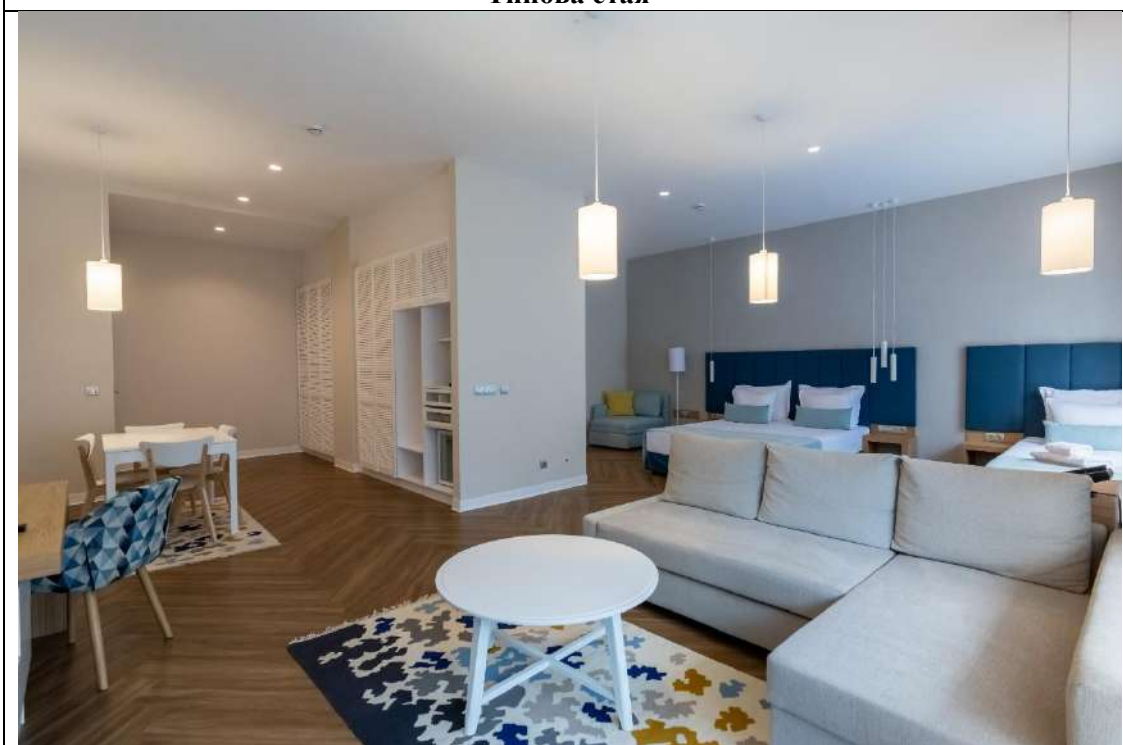


Типова стая

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



Типова стая

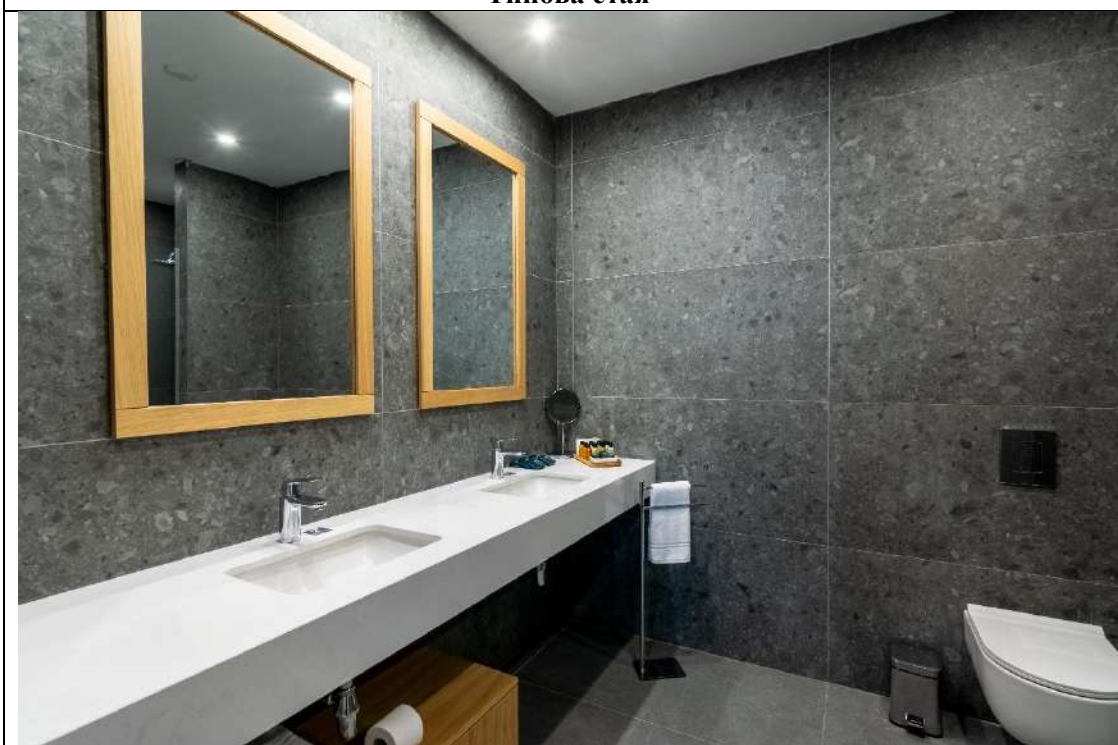


Типова стая

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



Типова стая

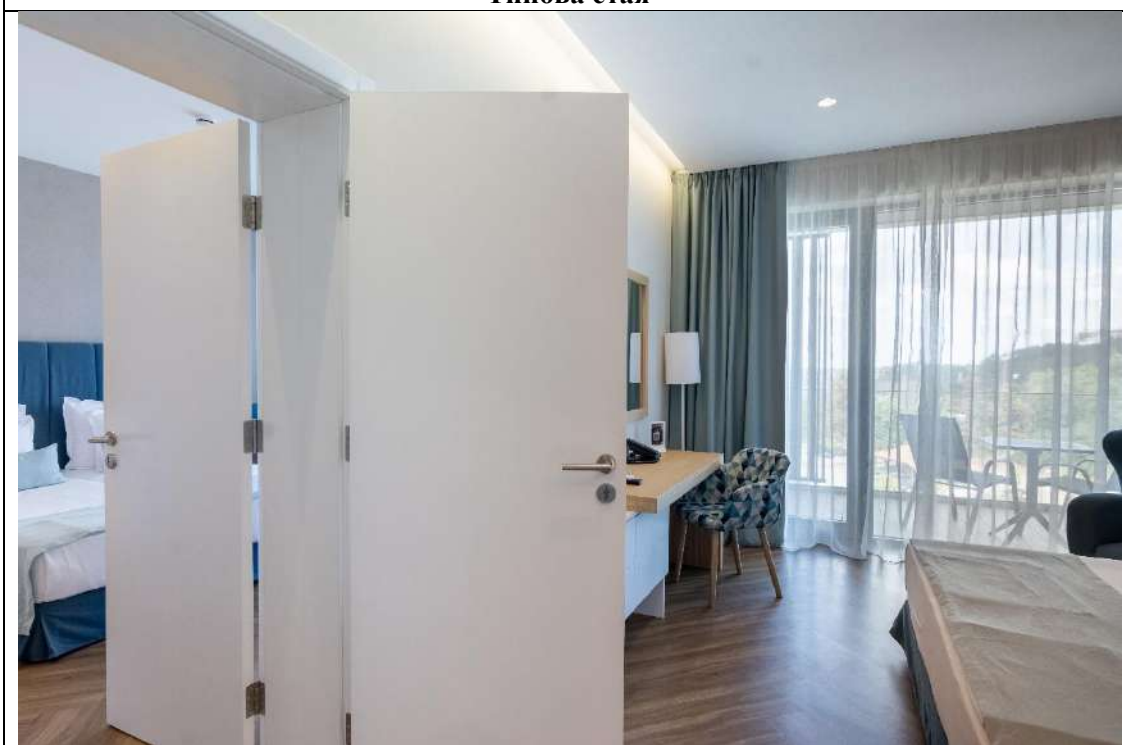


Типова стая

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



Типова стая

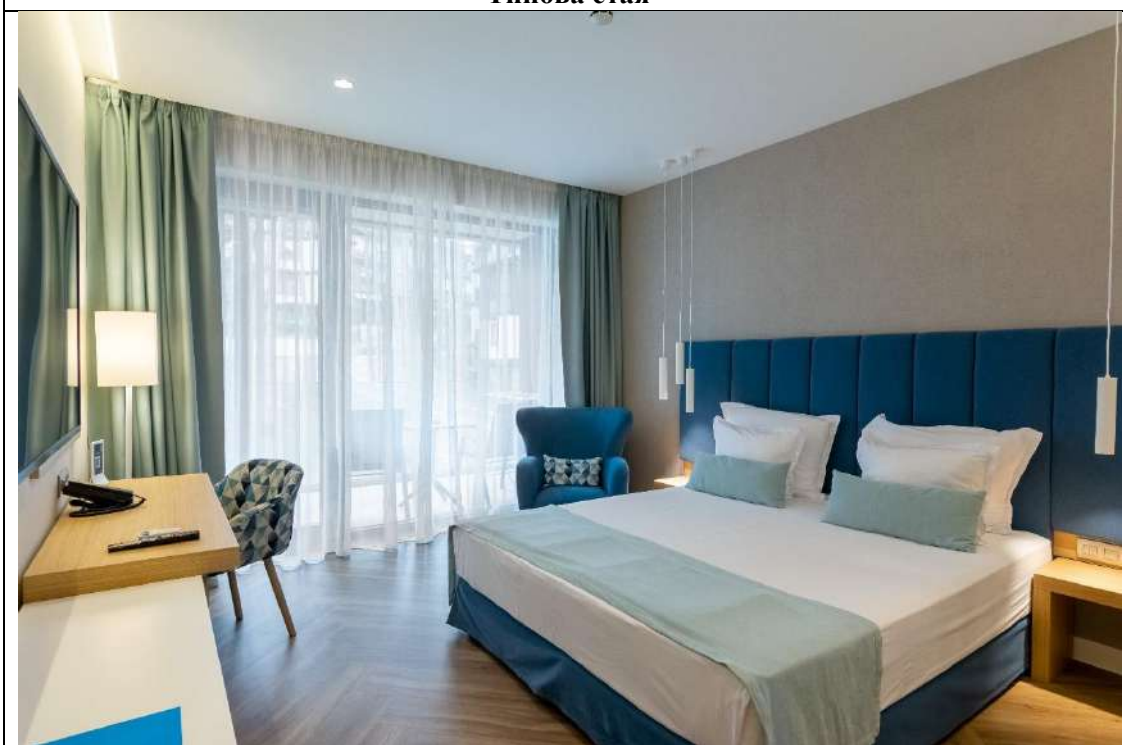


Типова стая

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



Типова стая



Типова стая

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



Типова стая – тераса и гледка

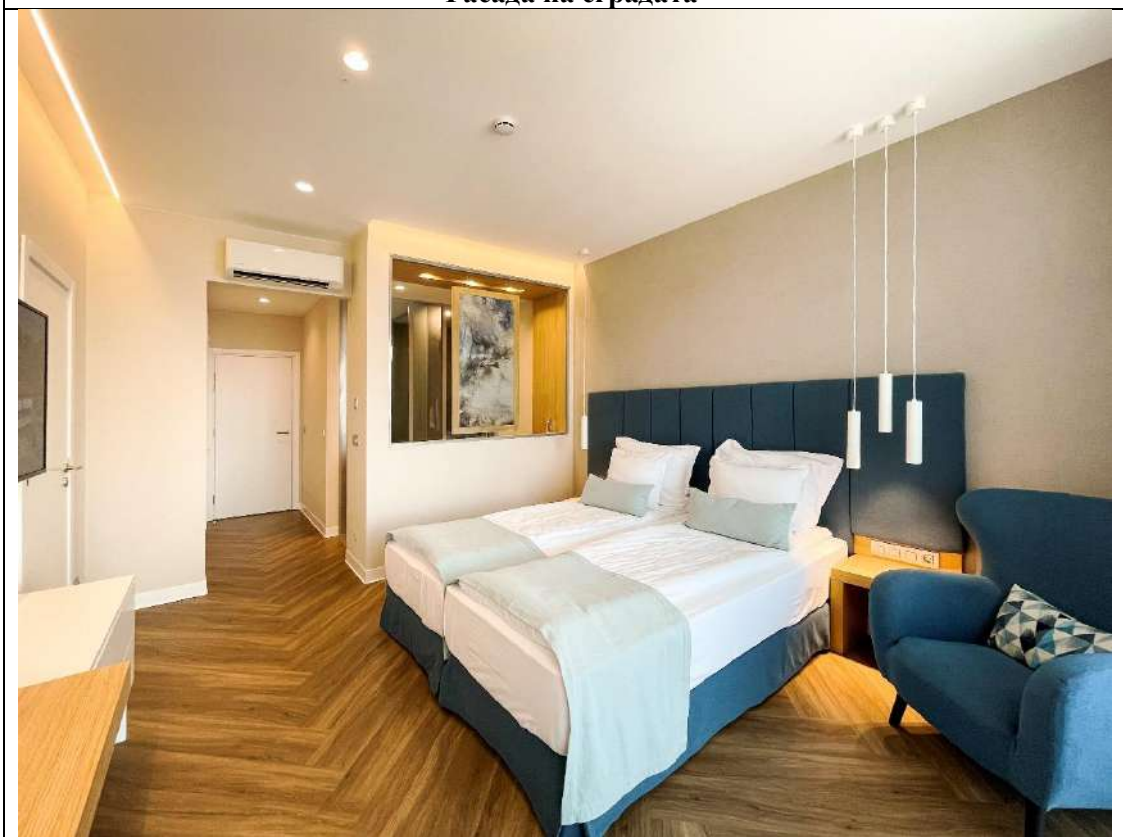


Фасада на сградата / околосградно пространство и гледка към морето

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



Фасада на сградата

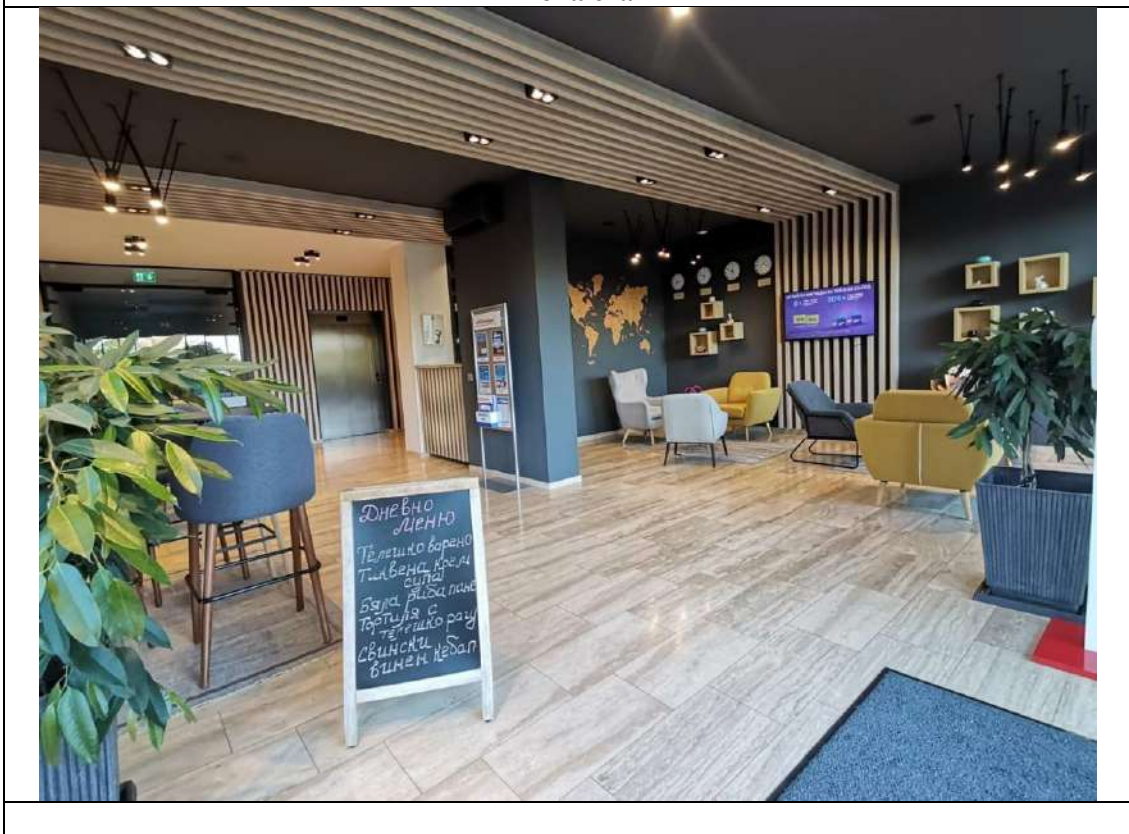


Типова стая

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



Типова стая



ДЕКЛАРАЦИЯ

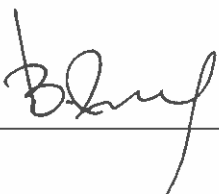
На основание чл. 22, ал. 4 във връзка с ал. 2 и 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

Долуподписаният Виктор Александров Генов, в качеството ми на лицензиран оценител Сертификат № 100102173 издаден от Камара на независимите оценители в България

ДЕКЛАРИРАМ:

- Притежавам правоспособност за оценка на недвижими имоти съгласно Закона за независимите оценители;
- не ми е отнемана правоспособността на независим оценител за оценка на недвижими имоти през последните три години преди датата, за която се отнася приложената оценка;
- като оценител на имоти не съм извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1-3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
- имам най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти;
- не притежавам пряко или непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм свързано лице с „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм продавач или купувач на недвижимите имоти, не съм член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача или в купувача, не съм свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
- не бих бил повлиян от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

Дата: 01.09.2025 г.



ДЕКЛАРАЦИЯ

На основание чл. 22, ал. 4 във връзка с ал. 2 и 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

Долуподписаната инж. Людмила Ангелова Давидкова - Джаджева, в качеството ми на лицензиран оценител Серт. № 100100987, 300100355, 500100667 издадени от Камара на независимите оценители в България

ДЕКЛАРИРАМ:

- Притежавам правоспособност за оценка на недвижими имоти съгласно Закона за независимите оценители;
- не ми е отнемана правоспособността на независим оценител за оценка на недвижими имоти през последните три години преди датата, за която се отнася приложената оценка;
- като оценител на имоти не съм извършвала нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1-3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
- имам най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти;
- не притежавам пряко или непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм свързано лице с „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм продавач или купувач на недвижимите имоти, не съм член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача или в купувача, не съм свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
- не бих била повлияна от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

Дата: 01.09.2025 г.

