



ПОКАНА ЗА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Уникален идентификационен код на събитието FPP31102025

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, на основание чл. 223 от Търговския закон (ТЗ) и чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква Общото събрание на акционерите на дружеството (ОСА) на 30.10.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (08:00 UTC), в гр. София, в офис сграда „FPI Business Center“, с адрес гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, в залата на първия етаж, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на недвижими имоти, намиращи се в гр. София. Общото събрание дава право на Съвета на директорите да извърши всички необходими правни и фактически действия, свързани с изпълнение на предоставените по настоящата точка права.

2. Разни

Писмените материали за събранието са на разположение на акционерите по седалището и адреса на управление на дружеството в гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч.

Поканата заедно с писмените материали, свързани с дневния ред на ОСА, както и образецът на пълномощно за представляване на акционер в ОСА са на разположение на акционерите на адреса на управление на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, както и на интернет страницата на дружеството: <http://fpp.bg/>, считано от датата на обявяване в търговския регистър на поканата за свикване на ОСА, като при поискване от акционер „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предоставя материалите безплатно. Мястото на интернет страницата на дружеството на което могат да бъдат намерени документите свързани с общото събрание е <https://fpp.bg/investitori/obshto-sabranie/>

Общият брой на акциите и правата на глас на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, от емисия с ISIN BG1100042057 към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на ОСА – 19.09.2025 г., е 78 545 400, като всяка една акция е с право на един глас в ОСА и дава право на акционера да гласува с един глас в ОСА. Общият брой гласове в ОСА е 78 545 400.

На основание чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК право да участват и да гласуват в ОСА имат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 14 (четирнадесет) дни преди датата на ОСА. Датата по предходното изречение за заседанието на ОСА на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, свикано за 30.10.2025 г. е 16.10.2025 г.

Само лицата, вписани като акционери на дружеството на дата 16.10.2025 г. имат право да участват и гласуват на общото събрание.

На основание чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АД, могат, при спазване на ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК, да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на Общото събрание, тези акционери представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и съответните предложения за решения по тях, респ. предложения за решения по вече включени в дневния ред въпроси. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред на Общото събрание, респ. предложенията за решения по вече включени в дневния ред въпроси. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка с въпроси, предложенията за решения и писмените материали на адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на дружеството.

Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване на изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно. Крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

По време на ОСА акционерите на дружеството имат право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали въпросите са свързани с дневния ред на заседанието.

Регистрацията на акционерите и на техните пълномощници ще се извършва в деня на общото събрание от 9:30 ч. до 10:00 ч. (07:30 UTC – 08:00 UTC), на мястото на провеждане на ОСА.

За регистрация и участие в ОСА физическите лица – акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица – акционери се легитимират с удостоверение за актуално състояние, съответно актуално удостоверение за вписване в търговския регистър или друг подобен документ за акционери – чуждестранни юридически лица и документ за самоличност на законния представител.

Правила за гласуване чрез пълномощник в ОСА: в случай на представителство на акционер в ОСА на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, на основание чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, пълномощното за участие в общото събрание на акционерите следва да бъде писмено, изрично и да отговаря на законоустановените изисквания за пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество. В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.

Пълномощниците на акционери – юридически лица се легитимират с писмено изрично пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от законния представител на акционера и отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение на интернет страницата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ: <http://fpp.bg/>), документ за самоличност, удостоверение за актуално състояние, съответно актуално удостоверение за вписване в търговския регистър или друг подобен документ за акционери – чуждестранни юридически лица.

Пълномощниците на акционерите – физически лица се легитимират с представяне на документ за самоличност и писмено, изрично пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение на интернет страницата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ: <http://fpp.bg/>).

При представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1

ЗППЦК, съответно горепосочените документи според вида на акционера (физическо или юридическо лице).

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в ОСА, издадени на чужд език, трябва да бъдат придружени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и в ОСА, следва да уведоми за това „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и да представи на адреса на управление на дружеството оригинал на пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, най-късно до 12:00 ч. (10:00 UTC), на работния ден, предхождащ деня на ОСА.

Преупълномощаването с правата по предоставените пълномощни, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата на ЗППЦК, е нищожно.

Ако бъдат представени повече от едно пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК издадени от един и същ акционер, валидно е по-късно издаденото пълномощно.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: office@fpp.bg.

Електронните съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис (УЕП) или квалифициран електронен подпис (КЕП) от упълномощителя и към тях да бъде приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) или квалифициран електронен подпис (КЕП) от упълномощителя, съгласно изискванията на действащото законодателство.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание на акционерите.

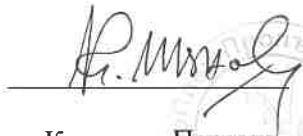
При липса на кворум на първата обявена дата за ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ общото събрание ще се проведе на 17.11.2025 г. в 10:00 ч. (08:00 UTC), на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от ТЗ.

При липса на кворум на първата дата, на втората обявена дата – 17.11.2025 г. правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди втората дата на ОСА. Датата по предходното изречение при липса на кворум за първото заседание на ОСА на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е 03.11.2025 г.

Само лицата, вписани като такива с право на глас на 03.11.2025 г. имат право да участват и гласуват на втората обявена дата за общо събрание.

Поканват се всички акционери да участват в ОСА лично или чрез писмено упълномощени техни представители.

За „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:


Кристина Петрова
Изпълнителен директор



ПРОТОКОЛ № 25
ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Днес, 19.09.2025 г., от 10.00 часа, на основание член 55 от Устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, чл. 244 и чл. 238 от ТЗ, се състоя заседание на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. На заседанието присъстваха следните членове на Съвета на директорите, като всички членове на Съвета на директорите са редовно уведомени по реда на чл. 57, ал. 3 от Устава на дружеството, а именно:

1. Кристина Димитрова Петрова – изпълнителен директор и председател на СД
2. Светла Димитрова Ангелова – член на СД
3. Нели Неделчева Динкова – член на СД

Заседанието – редовно свикано и при наличие на необходимия кворум, се председателства от Кристина Петрова и се провежда при следния дневен ред:

Точка 1: Приемане на решение за свикване на общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството на 30.10.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (08:00 UTC), в гр. София, в офис сграда „FPI Business Center“, с адрес гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, в залата на първия етаж. При липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ общото събрание да се проведе на 17.11.2025 г. в 10:00 ч. (08:00 UTC), на същото място и при същия дневен ред. Общото събрание на акционерите на дружеството да се проведе при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на недвижими имоти, намиращи се в гр. София. Общото събрание дава право на Съвета на директорите да извърши всички необходими правни и фактически действия, свързани с изпълнение на предоставените по настоящата точка права.

2. Разни

Точка 2: Приемане на правила за гласуване чрез пълномощник на заседанието на ОСА на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Председателят на събранието даде думата на присъстващите за разисквания по дневния ред и предложения по същество.

По точка първа от дневния ред:

Председателят на събранието направи предложение за свикване на заседание на ОСА на дружеството на 30.10.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (08:00 UTC), в гр. София, в офис сграда „FPI Business Center“, с адрес бул. „Черни връх“ № 51Б, в залата на първия етаж. При липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ общото събрание да се проведе на 17.11.2025 г. в 10:00 ч. (08:00 UTC), на същото място и при същия дневен ред. Общото събрание на акционерите на дружеството да се проведе при посочени по-горе дневен ред и проекти на решения.

Проведе се гласуване, както следва:

- Кристина Димитрова Петрова – „ЗА“
- Светла Димитрова Ангелова – „ЗА“
- Нели Неделчева Динкова – „ЗА“
- „ПРОТИВ“: няма
- „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“: няма

С оглед така проведеното гласуване членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ с право на глас единодушно взеха следното:

РЕШЕНИЕ:

I. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството на 30.10.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (08:00 UTC), в гр. София, в офис сграда „FRI Business Center“, с адрес гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, в залата на първия етаж. При липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ общото събрание ще се проведе на 17.11.2025 г. в 10:00 ч. (08:00 UTC), на същото място и при същия дневен ред. Общото събрание на акционерите на дружеството ще се проведе при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на недвижими имоти, намиращи се в гр. София. Общото събрание дава право на Съвета на директорите да извърши всички необходими правни и фактически действия, свързани с изпълнение на предоставените по настоящата точка права.

2. Разни

II. Възлага на изпълнителния директор да извърши необходимите правни и фактически действия за обявяване на поканата в Търговския регистър, Комисия за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД, обществеността и публикуването ѝ на електронната страница на дружеството.

По точка втора от дневния ред:

Председателят на събранието направи предложение за приемане на представените Правила за гласуване чрез пълномощник на заседанието на ОСА на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Проведе се гласуване, както следва:

- Кристина Димитрова Петрова – „ЗА“
- Светла Димитрова Ангелова – „ЗА“
- Нели Неделчева Динкова – „ЗА“
- „ПРОТИВ“: няма
- „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“: няма

С оглед така проведеното гласуване членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с право на глас единодушно взеха следното:

РЕШЕНИЕ:

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ приема Правила за гласуване чрез пълномощник на заседанието на ОСА на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Възлага на изпълнителния директор лично или чрез упълномощено от него лице да предприеме и реализира всички необходими правни и фактически действия, във връзка с приетите решения.

Поради изчерпване на дневния ред председателят закри заседанието в 10:30 часа.

Настоящият протокол от проведеното заседание на Съвета на директорите се състои от 3 (три) страници и се изготви в два еднакви оригинални екземпляра.

Присъствали:

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

Three handwritten signatures are written on three horizontal lines. The first signature is at the top, the second in the middle, and the third at the bottom. They appear to be cursive or stylized handwriting.



**ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА СВИКАНОТО ЗА 30.10.2025 Г.
ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ
ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

В случай на представителство на акционер на общото събрание (ОСА) на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да е с минималното съдържание, определено в закона.

Акционерите, юридически лица се представляват в общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица.

Пълномощниците на акционери – юридически лица се легитимират с писмено изрично пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от законния представител на акционера и отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение на интернет страницата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ: <http://fpp.bg/>), документ за самоличност, удостоверение за актуално състояние, съответно актуално удостоверение за вписване в търговския регистър или друг подобен документ за акционери – чуждестранни юридически лица.

Пълномощниците на акционерите – физически лица се легитимират с представяне на документ за самоличност и писмено, изрично пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение на интернет страницата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ: <http://fpp.bg/>).

При представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, съответно горепосочените документи според вида на акционера (физическо или юридическо лице).

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в ОСА, издадени на чужд език, трябва да бъдат придружени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и в ОСА, следва да уведоми за това „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и да представи на адреса на управление на дружеството оригинал на пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, най-късно до 12:00 ч. (09:00 UTC), на работния ден, предхождащ деня на ОСА, а именно най-късно до 29.10.2025 г.

Преупълномощаването с правата по предоставените пълномощни, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата на ЗППЦК, е нищожно.

Ако бъдат представени повече от едно пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК издадени от един и същ акционер, валидно е по-късно издаденото пълномощно.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: office@fpp.bg.

Електронните съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да бъде приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя, съгласно изискванията на действащото законодателство.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание на акционерите.

За „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:


Кристина Петрова
Изпълнителен директор



МОТИВИРАН ДОКЛАД

на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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 сделки по т. 1 съгласно дневния ред на насрочено за 30.10.2025 г. общо събрание на акционерите

1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЕХНИЯ ПРЕДМЕТ И СТОЙНОСТ:

ДОГОВОРИ ЗА ПОКУПКО – ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, НАМИРАЩИ СЕ В ГР. СОФИЯ

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да му бъде предоставено правото да сключи договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на недвижими имоти, намиращи се в гр. София, както следва:

▪ **ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA” (ХОТЕЛ „ARENA DI SERDICA”) с прилежащо дворно място, находящ се в гр. София, ул. „Будапеща” № 2-4**

Хотел „ARENA DI SERDICA” се намира в гр. София, ул. „Будапеща” № 2-4 и е изграден в УПИ VIII-17.19, от кв. 506 по плана на гр. София, м. „Център зона А - север”, идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.405.18 по кадастралната карта на града. Обектът представлява „Хотел с подземни гаражи, ресторант с кухня, зала за закуски, 2 бр. барове, 3 бр. конферентни зали, фитнес център, фитнес бар, фризьорско-козметичен център, търговски блок с 3 бр. магазини, бизнес център, панорамен ресторант, сградни ВиК връзки” /съгласно разрешение за ползване/, като сградата е с разгънатата застроена площ (под и над терена) от 7999.55 кв.м., а дворното място по скица е с площ от 1404 кв.м. Хотелът е изграден в УПИ VIII-17.19, кв. 506, м. „Център зона А-север” по плана на гр. София, Столична община, район „Оборище”, ул. Будапеща 2-4 /две-четири/, с площ от 1 380 /хиляда триста и осемдесет/ кв.м. по акт за собственост, при граници и съседни на имота: ул. Будапеща, УПИ IX - 18, УПИ IV- 10, УПИ V-11, УПИ VII -13.

Хотелът е въведен в експлоатация през 2006 г., като представлява осеметажна сграда с масивна стоманобетонова конструкция, изпълнена монолитно.

След избухването на епидемията от COVID-19 през 2019 г. и последвалите ограничителни мерки, хотелът преустановява дейността си и остава временно затворен. От този момент не функционира и до настоящия момент не е възстановена нормалната му оперативна дейност.

Налице са видими признаци на физическо и морално износване на част от основните инсталации, обзавеждане и довършителни работи, които влияят както на естетическото възприемане на обекта, така и на функционалността и енергийната му ефективност.

За да бъде приведен в състояние, което да отговаря на изискванията на пазара и очакванията на потенциалните клиенти, ще бъдат необходими допълнителни инвестиции, включително, но не само: ремонт на помещенията за настаняване, обновяване на общите части, модернизация на инсталациите (ВиК, електро, ОВК), както и осъвременяване на интериора и екстериора.

2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКИТЕ, 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

В таблицата по-долу е представена информация за пазарната стойност на активите по т. 1 без ДДС, определена от независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД.

Съгласно предоставената оценка справедливата пазарна стойност на ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA“, находящ се в гр. София, ул. „Будапеща“ № 2-4, заедно с прилежащото дворно място, към 20.09.2025 г. е в размер на 9 973 300 лв. без включен ДДС.

Тъй като в предлаганите сделки 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 сделки в резултат, на които дружеството ще придобие определено имущество/активи, а именно сделки, 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 „Импакт Оценители“ ООД.

Общата определена съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК пазарна стойност на имотите в размер на 9 973 300 лв. 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 им 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 „ФеърПлей Интернешънъл“ АД – 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. **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД**, тъй като притежава пряко 30,78% от гласовете в Общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и в същото време е насрещна страна по предлаганата сделка.

Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се изразява в реализирането на приходи от описаната сделка.

3.2. Марио Захариев Захариев, т.к:

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

3.2.2. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганата сделка.

3.2.3. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганата сделка.

Интересът на Марио Захариев Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество контролира пряко.

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 и непряко упражнява контрол върху това дружество.

3.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганата сделка.

Интересът на Анна Петрова Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, в което дружество притежава акционерно участие и в което 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 и непряко упражнява контрол върху това дружество.

3.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганите сделки.

Интересът на Милена Марио Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, в което дружество заема длъжността член на Съвета на директорите.

Съгласно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК акционерите, които се явяват заинтересовани лица, нямат право да упражняват 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 упражняват 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 „Импакт Оценители“ ООД.

Дейностите по изготвянето на оценките са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат № 100100911/14.12.2009 г.) и Маруся Стефанова (сертификат № 100100957/14.12.2009 г.) Заключение на оценителите е, че крайната пазарна стойност на ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA”, находящ се в гр. София, ул. „Будапеща” № 2-4, заедно с прилежащото дворно място, към 20.09.2025 г., е в размер на 9 973 300 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.

Активът предложен за покупка е ситуиран в централната част на гр. София, между бул. „Княз Александър Дондуков” и ул. „Московска”. Всички исторически и културни забележителности в центъра на гр. София, както и редица търговски, финансови и административни центрове, са разположени на пешеходно разстояние. Обектът е в непосредствена близост до Националната художествена галерия, пл. „Княз Александър Батенберг”, БНБ, Президентството, сградата на Община София и други значими административни и културни обекти. Местоположението се характеризира с отлична транспортна достъпност. Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура.

До началото на пандемията от COVID-19 хотелът е функционирал успешно в премиум сегмента, привличайки както бизнес гости, така и туристи с по-високи изисквания. Поддържал е висока средна заетост и устойчиви приходи, благодарение на отличното си местоположение и доброто ниво на обслужване.

Отличното му местоположение, в самото сърце на града, създава възможности за устойчиво търсене през цялата година, независимо от сезона, и гарантира висока запълняемост на хотелската база.

При ефективно и професионално управление, хотелът има капацитета да генерира стабилни и предвидими парични потоци. Наличието на добре развита инфраструктура, лесен достъп с обществен транспорт, както и близостта до туристически маршрути и бизнес зони, допълнително засилват конкурентоспособността на обекта на пазара на градски хотели.

Вследствие на пандемията от COVID-19 и наложените ограничения, хотелът преустановява дейността си и остава временно затворен. Поради продължителния период на неактивност, обектът в момента се нуждае от цялостно обновяване и съвременен ремонт, с цел възстановяване на функционалността и адаптиране към актуалните стандарти в хотелиерството.

След реализиране на необходимите ремонтни дейности и прилагане на съвременна концепция за управление и обслужване, хотелът има пълния потенциал не само да възвърне предишните си добри пазарни позиции, но и да се развие още по-успешно, утвърждавайки се като водещ обект в сегмента на градските премиум хотели.

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





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 – ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA
DI SERDICA” с прилежащо дворно място, находящ се в гр.
София, ул. „Будапеща” № 2-4,
собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**

Идентиф. № 2509080501

Септември 2025
гр.София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1. Описание на заданието	
1.2. Ограничителни условия	
1.3. Информационни източници	
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА	
2.1. Местоположение	
2.2. Правен статут	
2.3. Техничко – икономическа характеристика.....	
2.4. Архитектурно – строителна част на обекта	
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ	
3.1. Описание на методите за определяне на пазарната стойност	
3.2. Оценка на обекта.....	
3.2.1. Оценка на земята.....	
3.2.2. Оценка на сградата	
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ.....	
4.1. Описание на метода	
4.2. Оценка на обекта.....	
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Справка от кадастъра.
2. Снимки

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от актуализацията на оценката на ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA”, находящ се в гр. София, ул. „Будапеща” № 2-4, заедно с прилежащото му дворно място, съставляващо УПИ VIII-17,19, от кв. 506 по плана на гр.София, м.”Център зона А - север”, идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.405.18 по кадастралната карта на града. Обектът представлява „Хотел с подземни гаражи, ресторант с кухня, зала за закуски, 2бр. барове, 3бр. конферентни зали, фитнес център, фитнес бар, фризьорско-козметичен център, търговски блок с 3бр. магазини, бизнес център, панорамен ресторант, сградни ВиК връзки” /съгласно разрешение за ползване/, като сградата е с разгънатата застроена площ от 7999.55 кв.м., а дворното място е с площ посправка от кадастъра от 1404 кв.м. Хотелът не работи от 2019г. Понастоящем е подготвен за основен ремонт, като на последния етаж са започнати демонтажните работи и е сменена фасадната дограма.

Възложител: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

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

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на имота към датата на оценката.

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 са приложени метода на амортизираната възстановителна стойност и метод на капитализиране на бъдещите парични приходи. Определянето на пазарната стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

Дата на оценката: 20.09.2025г.

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:

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

1.3. Информационни източници

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

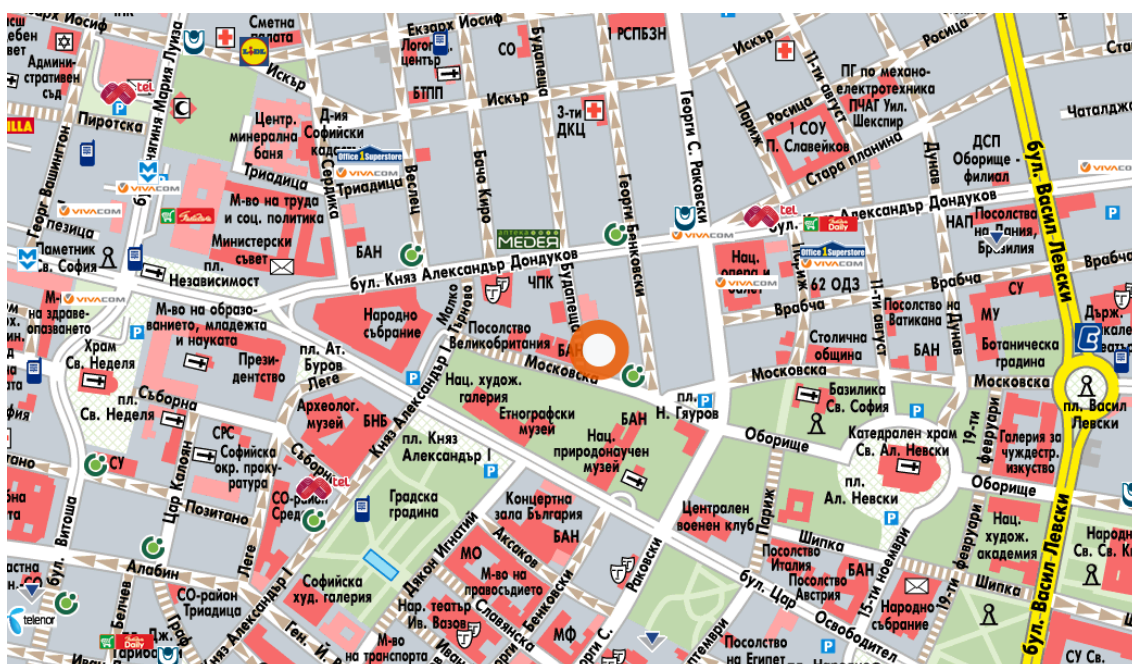
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти, № 115, том III, рег. № 4237, дело № 469 от 2003 г. на Нотариус Мариела Калоянова;
- Справка от кадастъра;
- Разрешение за ползване № СТ-12-944 от 07.12.2006 год.;

- Удостоверение за административен адрес;
- Договор за вливане от 18.01.2019г.;
- КСС на предстоящите ремонтни дейности;
- Счетоводна сплавка за приходите и разходите на работещ хотел на ул. „Шипка“ 14, който е с подобни параметри на оценявания и е на същия собственик;
- Оглед на място и заснемане 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 от база данни на Агенция за недвижими имоти “Явлена” ООД, както и информация от други агенции за недвижими имоти в гр.София;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA” е с административен адрес: гр. София, ул. „Будапеща” № 2-4, СО - Район „Оборище”. Ситуиран е в централната част на гр.София, между бул.”Дондуков” и ул.”Московска”. Всички исторически и културни забележителности в центъра на гр.София, както и редица търговски, финансови и административни центрове, са разположени на пешеходно разстояние. Обектът е в непосредствена близост до Националната художествена галерия, пл.”Княз Александър Батенберг”, БНБ, Президентството, сградата на Община София и други значими административни и културни обекти. Местоположението се характеризира с отлична транспортна достъпност. Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура.



2.2. Правен статут

Съгласно предоставената скица дворното място представлява Урегулиран поземлен имот VIII-17,19 от кв. 506 по плана на гр.София, м.”Център зона А - север”, с площ от 1380 кв.м., собствеността на „АРЕНА ДИ СЕРДИКА” ЕАД е отразена в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти, № 115, том III, рег. № 4237, дело № 469 от 2003 г. на Нотариус Мариела Калоянова и Устав на „АРЕНА ДИ СЕРДИКА” ЕАД.

Обектът „Хотел с подземни гаражи, ресторант с кухня, зала за закуски, 2бр. барове, 3бр. конферентни зали, фитнес център, фитнес бар, фризьорско-козметичен център, търговски блок с 3бр. магазини, бизнес център, панорамен ресторант, сградни ВиК връзки” е изграден съгласно Разрешение за строеж № 130 от 26.02.2004г. и е въведен в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-12-944 от 07.12.2006 год.

Съгласно Устав на „АРЕНА ДИ СЕРДИКА” ЕАД, обект: ХОТЕЛ „АРЕНА ДИ СЕРДИКА”, състоящ се от подземни гаражи, ресторант с кухня, зала за

закуски, два бара, три конферентни зали, фитнес център, фитнес бар, фризьорско-косметичен център, търговски блок с магазини, бизнес център и панорамен ресторант, със застроена площ от 712,94 кв.м., състоящ се от два сутерена, мецанин и осем хотелски етажа, с разгърната застроена площ над терена 5 716,55 кв.м и с разгърната застроена площ под терена 2 283,00 кв.м., или обща разгърната застроена площ под и над терена: 7 999,55 кв.м., находящ се съгласно скица в УПИ VIII-17,19, кв. 506, м. „Център зона А-север" по плана на гр. София, Столична община, район „Оборище", ул. Будапеща 2-4 /две-четири/, с площ от 1 380 /хиляда триста и осемдесет/ кв.м., при граници и съседи на имота: ул. Будапеща, УПИ IX - 18, УПИ IV- 10, УПИ V-11, УПИ VII -13, е обект на непарична вноска в капитала на дружеството.

Съгласно предоставен ДОГОВОР ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО ЧРЕЗ ВЛИВАНЕ от 18.01.2019г., „Арена ди Сердика" ЕАД се влива във „ФеърПлей Интернешънъл" АД.

2.3. Техничко-икономическа характеристика

След извършен оглед на място и запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи следните параметри на оценявания обект:

Застроена площ на сградата – 712.94 кв.м

Разгъната застроена площ над терена – 5716.55 кв.м

Обща разгъната застроена площ на сградата – 7999.55 кв.м

Площ на дворното място - 1380 кв.м

Хотелът разполага с 64 бр. хотелски стаи и апартаменти.

2.4. Архитектурно - строителна част на обекта

Урегулираният поземлен имот VIII-17,19, от кв. 506, м. „Център зона А - север", е разположен в централната градска част, лице на ул."Будапеща". Имотът е част от квартал със статут на групов паметник на културата. Дворното място с приблизително правоъгълна форма и лек наклон към бул."Дондуков". Денивелцията към ул."Московска" е значителна и е преодоляна със стоманобетонено стълбище. Предвидено е по проект за лесен достъп до сградата да бъде монтиран асансьор за хора в неравностойно положение.

ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA" е въведен в експлоатация през 2006 год., като представлява осеметажна сграда с масивна стоманобетонова конструкция, изпълнена монолитно.

Сградата разполага с две подземни нива, сутерен 1 и сутерен 2.

Сутерен 2, кота -6.98, е използван за експониране на археологическия обект "Амфитеатър" с възможност за широк обществен достъп, конферентни зали за около 70 души, санитарни помещения, спортно рекреационен блок с придружаващите го помещения. Достъпът до нивото е осигурен с два асансьора и две стълби. Сутерен 1, кота -3.23 е използван за паркиране (11 паркоместа),

кухненски блок със складова част и битови помещения, камериерски офис и помещение за пералня, зала за закуски с възможност до 14 места. В плочата на това ниво са оставени отвори, които да осигурят визуален контакт от котата на улицата с археологическия обект.

Партерният етаж, кота ± 0.00 е използван за лоби бар, санитарни помещения, приемно фоайе на хотела с рецепция и кът за изчакване, ресторант с около 60 места на закрито както и възможност за още на открито (лятна градина). В плочата на това ниво също са оставени отвори за визуален контакт с археологическия обект. Обособени са самостоятелни входове-изходи за гостите на хотела, за посетителите на археологическия обект и търговската част, както и за подземния гараж.

Кота +2.38 е използвана от администрацията на хотела и конферентен център с две зали и санитарни възли.

Следващите нива от кота +5.27 до кота +23.63 са използвани изцяло от хотелската част, общо 63 стаи и апартаменти. Към всяко едно ниво има камериерски офис и рум-сервиз, хотелски стаи със самостоятелни бани-тоалетни и апартаменти с дневна и нощна част.

На +26.69 е реализиран панорамен ресторант със зала за хранене за 32 човека, сервитьорски офис и мокър бюфет, тоалетни за посетители.

Строителната конструкция е монолитна стоманобетонова с носещи колони и вертикални противоземетръсни шайби с широчина 25см. Междуетажните подови конструкции са от стоманобетониви гладки плочи с дебелина 20см. Стълбищната клетка е самостоятелно обособена и естествено осветена. Външните ограждащи стени и вътрешно-преградните такива са изпълнени съответно от тухлена зидария 25см и 12см обмазани и шпакловани. По външната страна на стените и стоманобетоновите конструктивни елементи е положена необходимата топлоизолация.

Покривната конструкция е изцяло стоманенобетонова, изпълнена от негорими материали, с положени необходимите топло, хидро и пароизолации.

Дограмата е алуминиева със стъклопакети и окачена фасада. Топлоизолацията на цялата сграда е постигната с многопластови стени, изолация на конструктивните елементи, външна каменна облицовка и дограма - алуминиева остъклена със стъклопакет. Фасадните плоскости на част от сградата са с каменна облицовка, а в останалата част е изпълнена облицовка с еталбонд.

Ползвани материали:

Сутерен - подови замазки - армирана бетонова настилка с финишен слой с добавъчен слой от фибри за подземен паркинг.

Настилки от плочи гранит по стълбищните клетки и фоайетата.

Висококачествен мокет по коридори и хотелски стаи.

Стени – латекс, декоративни мазилки и тапети.

Каменна облицовка по фасадата.

Топло- и шумоизолация от пресована минерална вата по подовите и между апартаментните стени.

Обектът е захранен с топлоносител от ТЕЦ посредством абонатна станция намираща се в сутерена на сградата. Монтирани са конвективни отоплителни тела в кухненския тракт, санитарните възли, битовите помещения, стълбища и други подобни технически помещения. Отоплителната инсталация е четириръбна, водно помпена, с параметри на топлоносителя 90/70°C. Разпределителната мрежа се захранва от абонатна станция и минава открито в сутерена.

Принудителна вентилация е изпълнена във всички помещения. За гаража е изпълнена смукателна вентилация.

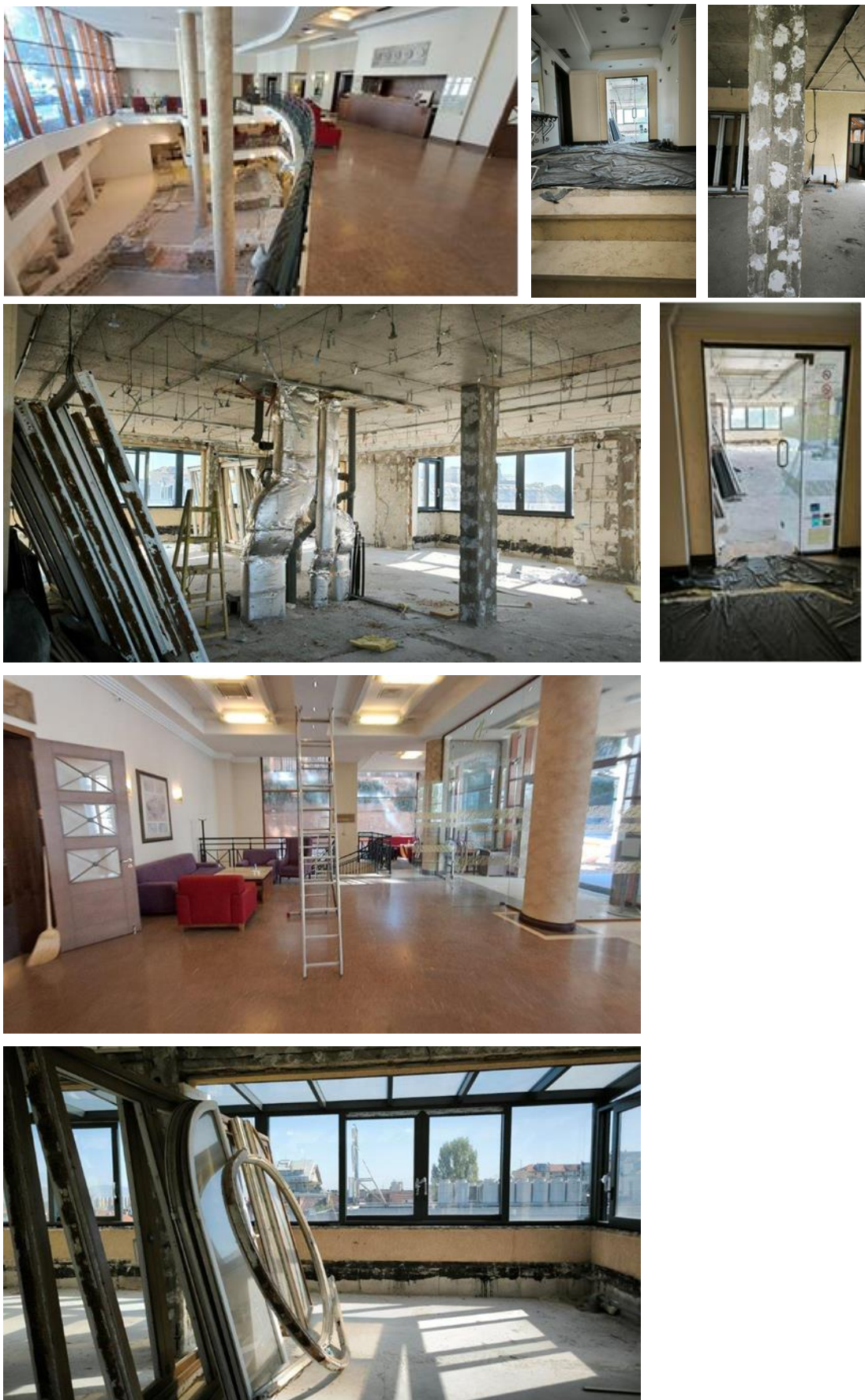
За цялата сграда е изпълнена климатична инсталация, като в помещенията са монтирани конвектори за подов или таванен монтаж и стенни табла за управление.

Захранването на обекта с вода е от съществуващ градски водопровод преминаващ по ул."Будапеща". Изграден е смесен водопровод - битово-питеен и противопожарен водопровод с общо захранване.

Кабелите на електро инсталациите са скрито положени. Изпълнени са заземителни инсталации. До всяка хотелска стая и апартамент са осигурени телефонен, антенен и интернет излаз. В обслужващите помещения на партерното ниво е осигурен неограничен безжичен интернет достъп.

Хотелският комплекс не работи от 2019 година. Предстои да се извърши основен ремонт, който ще включва цялостен ремонт на ресторанта на последния етаж, частична подмяна на електро и ВиК инсталации и свързаните с това мазилки, кърпежи, шпакловки, боядисване, облицовки, ще се подменят частично настилки и оборудване. Предоставена е количествено-стойностна сметка на предстоящите строително-ремонтни работи, чиято обща стойност възлиза на 2 759 600 лв.





3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО РАЗХОДЕН ПОДХОД

3.1 Описание на методите за определяне на пазарната стойност

Пазарната стойност на имота е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на амортизираната възстановителна стойност е основен при определяне на пазарната 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 на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всички разходи за изграждане на обекта. Стойността на извършените допълнителни подобрения в оценявания хотел е прибавена към определената стойност на обекта.

Пазарната стойност на сградата е нейната амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди (ако има такива), функционално и икономическо обезценяване. Към така определената стойност на сградата е прибавена пазарната стойност 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 сградата, на база на експертен оглед и налична информация. /В конкретната оценка е използвана предоставената КСС на ремонтните работи/

Методът на пазарните аналози се прилага при оценка на земята и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

3.2. Оценка на обекта

3.2.1. Оценка на земята

За определяне справедливата стойност на земята е използвана информация – база данни на Агенции за недвижими имоти в гр.София. За еталонни имоти са подбрани дворни места с известна продажна или офертна цена, местоположение и

площ. Тъй като пряко сравнение е невъзможно поради различия в големината на имотите и местоположението им, са използвани определени допускания. Прието е допускането, че офертната цена на сравнимите имоти ще се намали с 150% при постигане на пазарна реализация.

Предвид параметрите на оценявания обект, местоположението му и инвестиционния потенциал, оценителският екип е определил стойност от 1786 EUR/кв.м, която отговаря на пазарна стойност на земята към датата на изготвяне на оценката (виж таблицата).

Местоположение и описание на аналозите	Източник:
ПАРЦЕЛ град София, Център 3 200 000 €Коригирана на 18 септември, 2025 год.Площ:2167 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАТОП ЛОКАЦИЯ - С РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТОРЕЖ, 60 метра лице на булевард!Разрешение за строеж на триетажна обществено-обслужваща сграда-офиси, магазини, шоурум и подземни гаражи, голям открит паркинг.УПИ с площ 2167 кв.м с лице на бул.Т.Александров 137 м.Общо РЗП 2660 кв.м /1823 етажи + 837 сутерен/.Одобрен проект, договор за присъединяване с ЕРМ, За контакти: 0896100806 Агенция: СОФИЯ ПРОПЪРТИ http://sofiaproperty.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r175645701419553-prodava-partsel-grad-sofiya-tsentar
ПАРЦЕЛ град София, Център, ул. Будапеща 3 900 001 € Цената е с включено ДДС Коригирана на 21 септември, 2025 год.Площ:2850 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАШест броя съседни парцела с обща площ 2800 кв.м. Намират се в идеалния център в карето между ул. Екзарх Йосиф, Будапеща, Цар Симеон и ул. Г. Бенковски. Има възможност да се закупят още съседни парцели. Цена по договаряне. Възможност до 80% застрояване. За контакти: 02/9574995 Агенция: КОМ ЕТ http://komm951.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r150418568018179-prodava-partsel-grad-sofiya-tsentar-ul-budapeshta
ПАРЦЕЛ град София, Център 4 680 000 EURНе се начислява ДДСПубликувана на 23 януари, 2025 год.Площ: 3300 m2Регулация: ДАТок: ДАВода: ДАЗ 300 кв.м. РЗП, УПИ - 460 кв.м., ТОП ЦЕНТЪР, зад Съдебната палата, на метри от бул. Витоша и всички държавни институции.С възможност за НАДЗЕМНА РЗП от 3 300 кв.м.За контакти: 0884888379 Агенция: РЕД РОКС ИНВЕСТ ГРУП БЪЛГАРИЯ ЕООД http://redrocksinvest.imot.bg	https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1r173762042342833&slink=bslkjh&f1=1

АНАЛОГ №	кв.м.	Стойност	Коеф. за локация	Коеф. за потенциал	Цена/кв.м.
АНАЛОГ №1	2167	€ 3 200 000	1,20	0,90	€ 1 595
АНАЛОГ №2	2850	€ 3 250 000	1,20	1,10	€ 1 505
АНАЛОГ №3	3300	€ 4 680 000	1,10	1,00	€ 1 560

Стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	1553,00
Площ на имота	кв.м	1 404,00
Корекция за пазарна реализация на пазарни аналози		0,85
Коригирана стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	1 320
Пазарна стойност на земята	лв.	3 625 700

3.2.2. Оценка на сградата

Пазарната 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”.

Определяне на производствената стойност

Уедрена цена	2025
еталон 20	1040
добавка за категоризация	189
добавка за луксозно изпълнение	95
климатизация	118,728
пожароизвестяване и видеонаблюдение	10
проектиране	51
Надзор и контрол	10
административни	19
непредвидени	34
оборудване	139,931
Сума:	1707

Хотел "АРЕНА ДИ СЕРДИКА", гр.София

№	Общи данни	Измер.	Стойност	Забележка
1	Година на въвеждане на сградата в експлоатация	год.	2006	осн. ремонт
2	Обща икономическа годност на сградата	год.	50	
3	Остатъчна икономическа годност на сградата	год.	31	
4	Разгъната застроена площ на сутеренни нива	кв.м	2 283,00	
5	Застроена площ на партерно ниво кота +0,00	кв.м	712,94	
6	Разгъната застроена площ на надпартерни нива	кв.м	5 003,61	
7	Разгъната застроена площ на хотелската сграда	кв.м	7 999,55	

Разходи за изграждане:

8	Уедрена цена приета в изчисленията (еталон № 20 - коригиран)	лв./кв.м	1707	Опред. за сгр.
10	Корекционен коефициент за обслужващи нива		1,10	
11	Корекционен коефициент за подземен паркинг		0,60	
12	Възстановителна стойност на сградата	лв.	11 733 658	
13	Дворни подобрения	лв.	134 757	
14	Корекция за инвеститорски интерес		1,00	

Техническо обезценяване:

15	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	26,22	
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	3 111 898	

16	Стойност на предстоящия ремонт по КСС	лв.	2 759 600	
17	Всичко техническо обезценяване	лв.	5 871 498	
18	Възстановителна стойност на сградата	Лв.	5 996 900	
19	Пазарна стойност на земята	Лв.	3 625 700	
20	Стойност на имота в деня на оценката	Лв.	9 622 600	
21	Стойност на имота в деня на оценката	eur	4 920 000	

Пазарната стойност на ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA”, находящ се в гр. София, ул. „Будапеща” № 2-4, заедно с прилежащото дворно място, определена по метода на амортизираната възстановителна стойност към 20.09.2025г. възлиза на:

9 622 600 лв., равняващи се на 4 920 000 euro

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

4.1. Описание на метода

Резултатът от оценка на оценявания имот по *метода на капитализиране на бъдещите парични приходи*, представлява пазарна стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор за дохода на обекта, за целите на настоящата оценка, са приети доходите при отдаването му под наем. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- * Определяне на brutния приход.
- * Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от неравномерна запълняемост; оперативни разходи – за управление и обслужване, за подържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи – данък сгради, такса смет, комисионни, застраховка и др.
- * Изчисляване на чистия приход.
- * Определяне на нормата на капитализация.
- * 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.
- * Определяне крайната стойност на обекта по подхода на приходите.

4.2. Оценка на имота

За целите на настоящата оценка, оценителският екип е приел допускането, че изчисленията за определяне пазарната стойност на хотелския комплекс, ще се извършат на база доходността на легловата база, заведенията за обществено хранене и спортния център в сутерена сградата.

Хотелският комплекс не работи от 2019 година. Предстои да се извърши основен ремонт, който ще включва цялостен ремонт на ресторанта на последния етаж, частична подмяна на електро и ВиК инсталации и свързаните с това мазилки, кърпежи, шпакловки, боядисване, облицовки, ще се подменят частично настилки и оборудване. Предоставена е количествено-стойностна сметка на предстоящите строително-ремонтни работи, чиято обща стойност възлиза на 2 759 600 лв.

В настоящата оценка са ползвани данни за цените на нощувките и заестостта, на съотношения на приходите и разходите от комплексната дейност за настоящата календарна година отнасящи се за действащ хотелски комплекс, находящ се на ул. „Шипка“ 4 в София, близо до оценявания и който е с подобни характеристики и е собственост на същото дружество.

Brutният годишен приход на комплекса включва приходи от нощувки, хранене и допълнителни услуги като фитнес, СПА, конферентни зали, минибар,

паркинг, сейф и др. Оперативните разходи са формирани от преките разходи за дейността – консумативи, материали, маркетинг, заплати и осигуровки, поддръжка, охрана и др.

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 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. След съответните проучвания и отчитане на потенциала след облагородяването на района, е определена норма на капитализация 9.85%.

Изчисленията за пазарната стойност на комплекса по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи, са дадени в следващите таблици..

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЧИСТИЯ ПРИХОД

Хотелски единици	брой	Усреднени цени за нощувка, лв.	При 100% запълняемост, лв./год	Запълняе- мост %	Приход, лв./год.
Стая Classic	16	254,49	1 486 239	60%	891 743
Стая Executive	24	253,48	2 220 446	50%	1 110 223
Апартамент Junior	9	316,84	1 040 834	35%	364 292
Апартамент Deluxe	14	422,46	2 158 767	28%	604 455
Апартамент VIP	1	528,07	192 747	25%	48 187
Всичко	64		7 099 033	40%	3 018 900 лв

Хотелска част

Приходи за 1 година от хотелска сграда, лева	3 018 900
Преки разходи (произв. и адм.)	42,00%
Доходност, лева	1 751 000
Печалба на наемателя - 12%, лева	-175 100
Разходи за текущ ремонт, лева	0
Остава за рентiera, лева	1 575 900
Разходи за управление на имота - 10%, лева	-157 600
Остава, лева	1 418 300
Риск от отпадане на наема - 5%	-70 900
Чист наем от хотелска част, лева	1 347 400
приспада се 10% наема за оборудването	-134 740
Чист наем от хотелска част, лева	1 212 660

Ресторант и лоби бар

Приходи за 1 година от ресторант, лева	894 991
Преки разходи (произв. и адм.)	90,00%
Доходност, лева	89 500
Печалба на наемателя - 12%, лева	-13 400
Разходи за текущ ремонт, лева	0
Остава за рентiera, лева	76 100
Разходи за управление на имота - 10%, лева	-7 600
Остава, лева	68 500
Риск от отпадане на наема - 5%	-3 400

Чист наем от ресторант, лева	65 100
приспада се 10% наема за оборудването	-6 510
Чист наем от ресторант, лева	58 590

Фитнес център

Приходи за 1 година от ресторант, лева	53 382
Преки разходи (произв. и адм.)	70,00%
Доходност, лева	16 000
Печалба на наемателя - 12%, лева	-1 600
Разходи за текущ ремонт, лева	0
Остава за рентиера, лева	14 400
Разходи за управление на имота - 10%, лева	-1 400
Остава, лева	13 000
Риск от отпадане на наема - 5%	-700
Чист наем от фитнес център, лева	12 300
приспада се 10% наема за оборудването	-1 230
Чист наем от фитнес център, лева	11 070

Конферентни зали

Приходи за 1 година от конферентни зали, лева	59 100
Преки разходи (произв. и адм.)	25,00%
Доходност, лева	44 300
Печалба на наемателя - 12%, лева	-4 400
Разходи за текущ ремонт, лева	0
Остава за рентиера, лева	39 900
Разходи за управление на имота - 10%, лева	-4 000
Остава, лева	35 900
Риск от отпадане на наема - 5%	-1 800
Чист наем от конферентен център, лева	34 100
приспада се 10% наема за оборудването	-3 410
Чист наем от конферентен център, лева	30 690

Обект	брой	Усреднени цени за ден, лв.	При 100% запълняемост, лв./год	12% запълняемост, лв./год.
Конферентна зала "Арена" - 80 места	1	586,75	214 163	25 700
Конферентна зала "Форум" - 20 места	1	234,70	85 665	10 280
Конф.зала "Сердика" - 40 места	1	273,82	99 943	11 993
Конферентна зала "София" - 30 места	1	254,26	92 804	11 136
Всичко			492 576	59 100 лв

Таблица за определяне стойността на имота по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи

Хотелска част

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	31
2	Брой двойни стаи	бр.	63
3	Чист годишен приход	лв.	1 212 660
4	Норма на капитализация	%	9,90
5	Множител		9,5597
6	Приходна стойност на обекта	лв.	11 592 680
7	Инвестиционни разходи	лв.	2 759 600
8	Стойност на обекта	лв.	8 833 080
9	Стойност на обекта	EUR	4 516 282

Обслужваща част - Ресторант и лоби бар

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	31
2	Чист годишен приход	лв.	58 590
3	Норма на капитализация	%	9,90
4	Множител		9,5597
5	Приходна стойност на обекта	лв.	560 100
6	Инвестиционни разходи	лв.	0
7	Стойност на обекта	лв.	560 100
8	Стойност на обекта	EUR	286 375

Обслужваща част - Фитнес център

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	31
2	Чист годишен приход	лв.	11 070
3	Норма на капитализация	%	9,80
4	Множител		9,6416
5	Приходна стойност на обекта	лв.	106 730
6	Инвестиционни разходи	лв.	0
7	Стойност на обекта	лв.	106 730
8	Стойност на обекта	EUR	54 570

Обслужваща част - Конгресен център

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	31
2	Чист годишен приход	лв.	30 690
3	Норма на капитализация	%	9,90
4	Множител		9,5597
5	Приходна стойност на обекта	лв.	293 390
6	Инвестиционни разходи	лв.	0
7	Стойност на обекта	лв.	293 390
8	Стойност на обекта	EUR	150 008

Изчислена по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи, справедливата стойност на ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA”, находящ се в гр. София, ул. „Будапеща” № 2-4, заедно с прилежащото дворно място, към 20.09.2025г. възлиза на:

9 793 300 лв., равняващи се на 5 007 200 euro

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Становището за пазарната стойност е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности на оценявания хотелски комплекс към 20.09.2025г.:

№	Наименование	Пазарна цена (лева)	Пазарна цена (EUR)	Теглови коефициент
1	Възстановителна стойност	9 622 600 лв.	€ 4 920 000	0%
2	Приходна стойност	9 973 300 лв.	€ 5 007 200	100%

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и състоянието на пазара, оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на вещната стойност и на базата на капитализиране на бъдещите парични приходи съответно 0%:100%. Получената по този начин крайна оценка на **ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA”**, находящ се в гр. **София**, ул. „Будапеща” № 2-4, заедно с прилежащото дворно място, към **20.09.2025г.** съответно е:

Наименование	Пазарна стойност в лв.	Пазарна стойност в EUR
ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „ARENA DI SERDICA”, гр. София	9 973 300 лв.	€ 5 007 200

Експерт оценители:

Извършил оценката:

Инж. Татяна Тотева

Серт. № 100100911/14.12.2009г.



Проверил:

Маруся Стефанова

Серт. № 100100957/14.12.2009г.



20.09.2025г.

София

ПРИЛОЖЕНИЯ

Справка от кадастъра

БЪРЗО ТЪРСЕНЕ

ПОДРОБНО ТЪРСЕНЕ

ГЕОД. ОСНОВА

ЗОНИ НА ОГРАНИЧЕНИЯ

68134.405.18

Географско положение

Избери

Текущ изглед на картата

Първите 200 резултата

Търсене

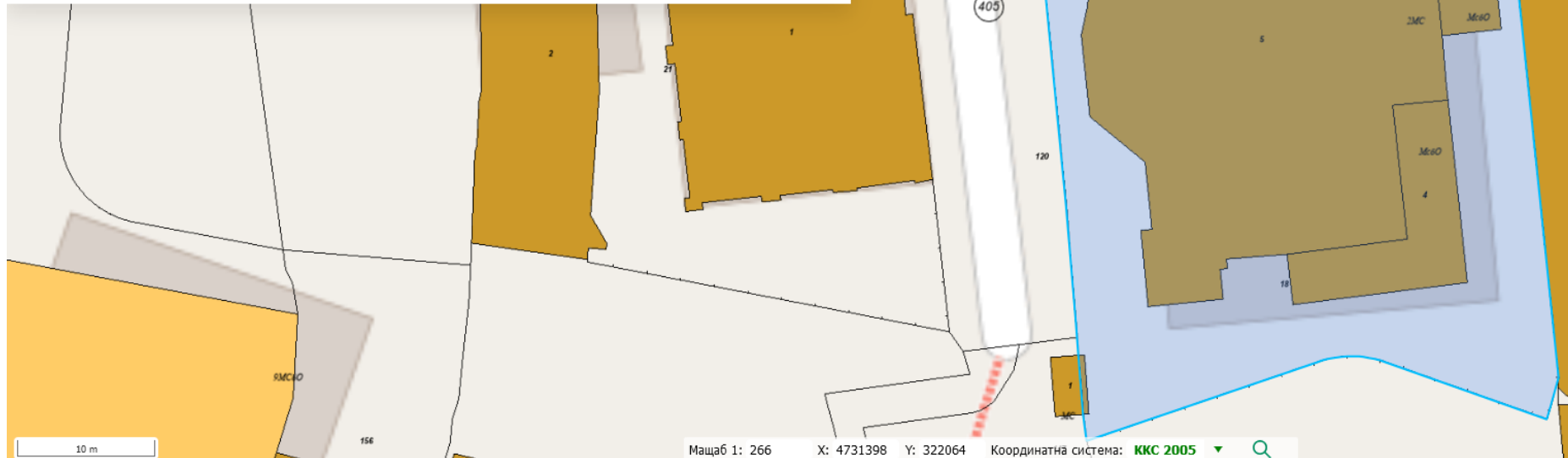
##

ПИ 68134.405.18

област София (столица), община Столична, гр. София, район Оборище, ул. Будапеща №2

вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За курортен хотел, почивен дом, площ 1404 кв. м, стар номер 19,17, квартал 506, парцел VIII

1 - 1 от 1 записи



Масщаб 1: 266

X: 4731398 Y: 322064

Координатна система: ККС 2005



















