

## 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. 9 от дневния ред на насрочено за 18.05.2026 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите

### 1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

**1.1. Договор за покупко – продажба на недвижим имот – търговски обект сладкарница с кадастрален идентификатор 67800.35.187.35.15, находящ се на партерно ниво във Вила 47, построена в ПИ с идентификатор 67800.35.187, ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, местност Света Марина**

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да му бъде предоставено правото да сключи договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на недвижим имот, намиращ се във Вила 47 във ваканционно селище „Санта Марина“, местност Света Марина, гр. Созопол, представляващо търговски обект – сладкарница.

Имотът е с кадастрален идентификатор 67800.35.187.35.15 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, със застроена площ от 293,28 кв.м., заедно с 22,84% от идеални части от общите части на сградата, съответстващи на 31,45 кв.м. Общата застроена площ на имота е 324,73 кв.м.

Вила 47, в която се намира сладкарницата, е въведена в експлоатация с Удостоверение № 67/15.07.2011 г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Вилна сграда със сезонен характер № 47 /с коктейл бар и зала за консумация и продажба на торти и сладоледи/“. Строителната конструкция на сградата е монолитна, стоманобетонна, скелетно-безгредова. Външните и вътрешните стени са тухлени. Външните стени са изцяло облицовани с топлоизолация. Отвън по фасадите на сградата са положени мазилка, дървена обшивка и каменна облицовка. Покривната конструкция на сградата е дървена. Покривното покритие е керемиди.

Сладкарницата се намира на кота -3,40 м. в сградата и се състои от коктейл бар и търговска площ за продажба на торти и сладоледи, както и необходимите им помощни помещения като складове, подготвителна, съблекални и тоалетни за персонал и посетители. Имотът е климатизиран, отоплението е с електрически отоплителни тела.



Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на описания по-горе имот – търговски обект сладкарница срещу сума съгласно посоченото в оценителския доклад на „Импакт Оценители“ ООД, а именно срещу сума в размер на 231 600 евро, като Съветът на директорите да има право да договори с продавача всички условия и срокове за плащане на продажната цена.

## 2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА

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

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

В конкретния случай в предлаганата сделка участват заинтересовани лица, посочени в т. 3 по-долу, и в тази връзка следва да бъде извършена преценка съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК дали в резултат на предлаганата сделка ще бъдат придобити активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Последният одитиран финансов отчет на дружеството е годишният финансов отчет за 2025 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 31.12.2025 г. (за четвърто тримесечие на 2025 г.).

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

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

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

В настоящия случай, предложението на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е да му бъде предоставено правото да сключи сделката по т. 1.1. с насрещна страна „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, стойността на която не преминава предвидения в чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК праг. Независимо от това, предвид изискването на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, настоящото

предложение следва да се разглежда в контекста на предложение по т. 8 от дневния ред на свиканото за 18.05.2026 г. годишно заседание на редовното общо събрание на акционерите, с което Съветът на директорите е отправил искане да му бъде предоставено правото да сключи една или няколко сделки с насрещна страна „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, стойността на които, увеличена със стойността на предлаганата по настоящия доклад сделка, надвишават посочения по-горе праг от 1 991 хил. лв. В тази връзка е необходимо наличието на предварително овластяване от страна на общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключването на сделка с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД за покупко – продажба на недвижимия имот сладкарница, описан по-горе.

### **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 ще са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – в качеството на купувач по бъдещ договор за покупко – продажба на недвижимия имот, описан по-горе и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД – в качеството на продавач на този недвижим имот.

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 продажбата на имота.*

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 е 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 предлаганата сделка.

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

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 СДЕЛКАТА**

Пазарната оценка на обекта предмет на сделката, е изготвена от „Импакт оценители“ ООД.

Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираните оценители инж. Татяна Тотева (сертификат 100100911/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България) и Маруся Стефанова (сертификат 100100957/14.12.2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България).

Заклучението на оценителите е, че крайната пазарна оценка на имота е 231 600 евро.

#### **5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА/СДЕЛКИ**

##### **5.1. Инвестиционните цели на дружеството.**

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

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

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

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

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

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

Икономическата полза за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от сключване на предложената сделка е реализирането на приходи от имота чрез отдаването му под наем или последваща реализация чрез продажба на по-висока цена.

#### **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



Handwritten signatures of the three board members listed on the left, written over three horizontal lines. The top signature is clearly legible as 'K. Dimitrova'.



а: гр. София, ул. „11 август” № 22

т: 02 926 21 21; 02 926 21 10; 0889 318 161

е: office@impact.bg

# **ПАЗАРНА ОЦЕНКА и ПАЗАРЕН НАЕМ**

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

*Идентиф. № 2604080502*

Април 2026  
София

## СЪДЪРЖАНИЕ:

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

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

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

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

**Възложител:** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

**Собственик на имота:** „ФеърПлей Интернешънъл“ АД

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

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

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

### Пазарна стойност

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

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

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

Дата на оценката: 03.04.2026г.

### **1.2. Ограничителни условия**

Оценителският доклад е изготвен съобразно следните ограничителни условия:

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

### **1.3. Информационни източници**

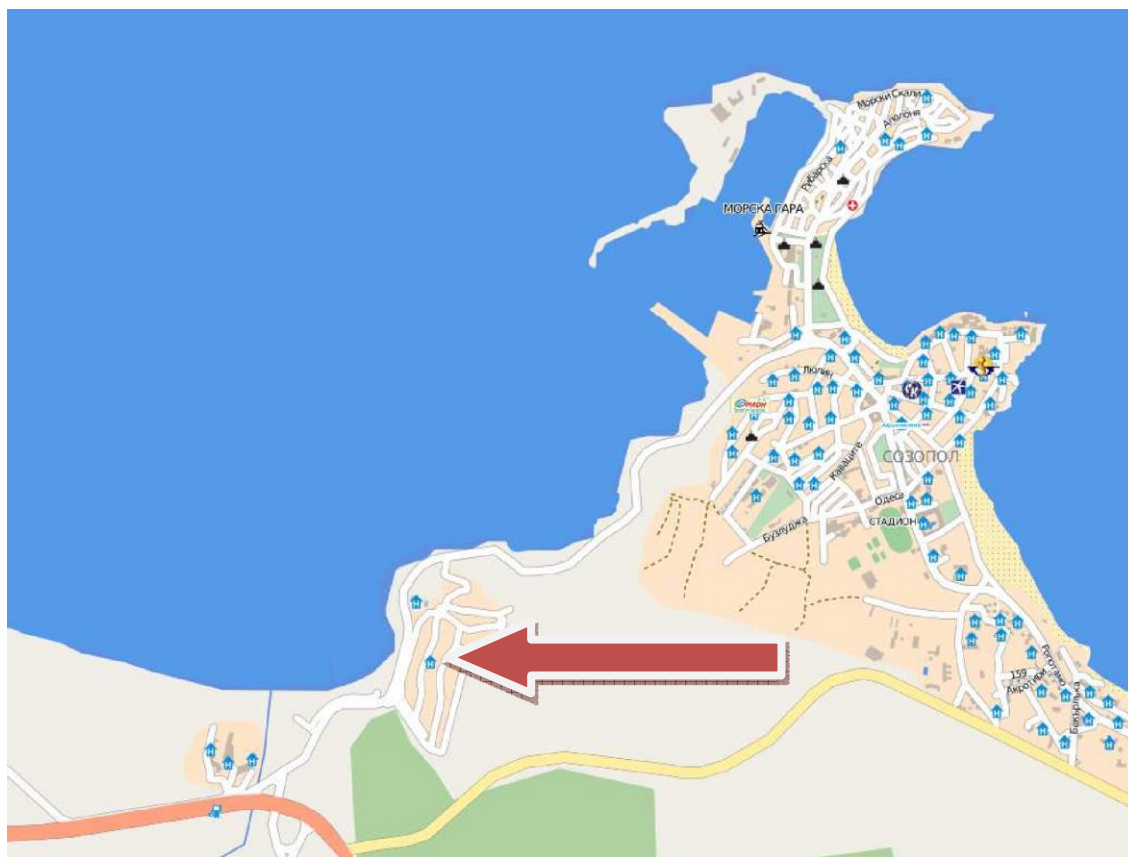
Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

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

## 2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

### 2.1. Местоположение

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

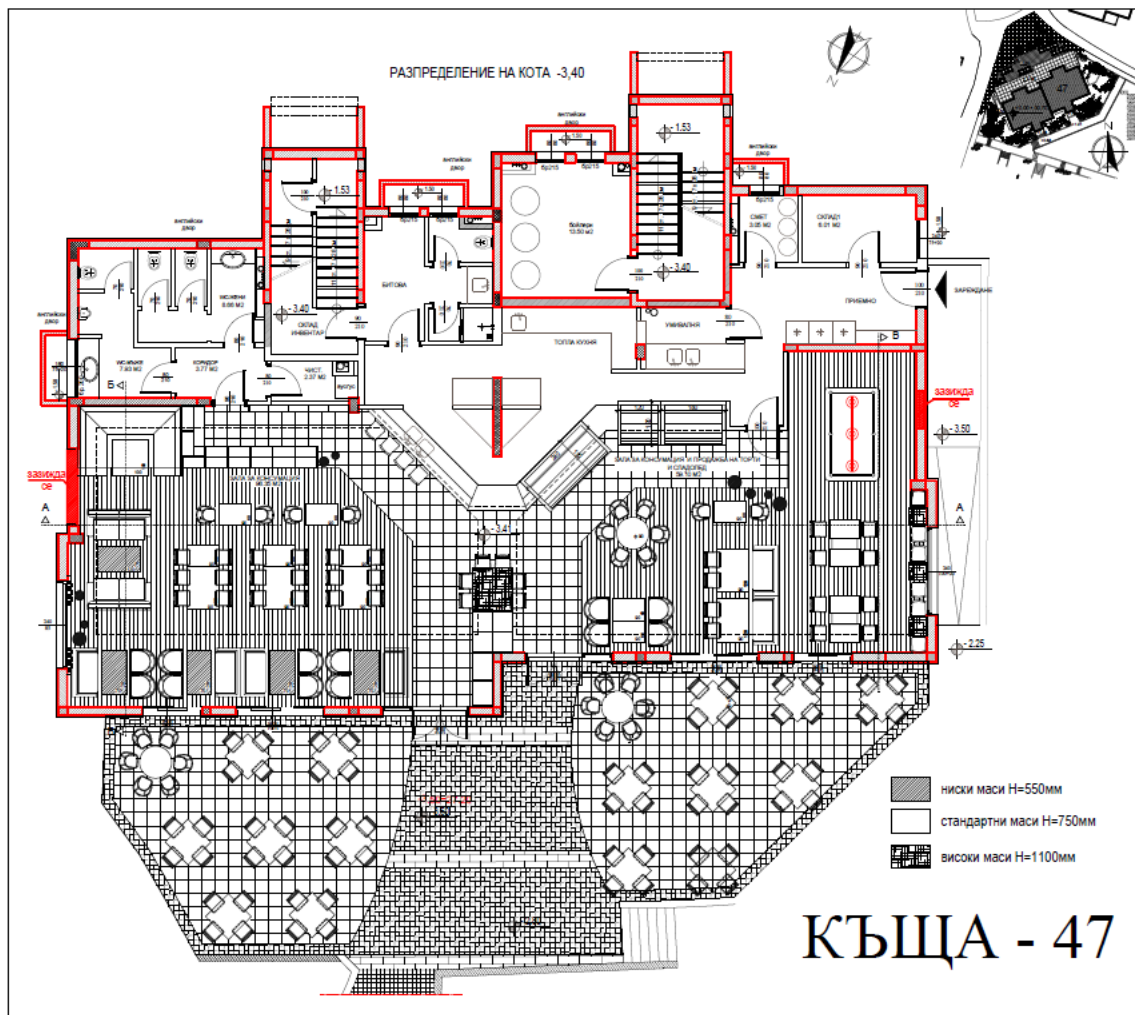


### 2.2. Правен статут

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

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

### 2.3. Описание на недвижимия имот



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отоплението е с електрически отоплителни тела.

Изпълнените довършителните работи на вилната сграда са както следва:

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

**по вътрешни разпределения:**

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

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

- тераси: под – гранитогрес, дървен парапет

- интериорни врати и вх. врати: MDF

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

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

## 1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

### 3.1. Оценка по Метод на капитализиране приходите

#### 3.1.1. Описание на метода

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

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

#### 3.1.2. Оценка на имота по метода

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

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

#### СЛАДКАРНИЦА

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

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

**230 200 eur /без ДДС/**

## **3.2. Оценка по Метод на пазарните аналози**

### **3.2.1. Описание на метода**

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

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

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

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

### **3.2.2. Оценка на имота по метода**

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

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

## АНАЛОЗИ ЗАВЕДЕНИЯ

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

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

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

*231 600 eur /без ДДС/*

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

##### **4.1. Описание на метода**

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

Изчисленията са извършени в следната последователност:

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

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

- Определяне на brutния приход от наем на обекта.

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

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

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

**3 000 eur /без ДДС/**

#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

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

*231 600 eur /без ДДС/*

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

*3 000 eur /без ДДС/*

**Експерт оценители:**

**Извършил оценката:**

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



**Проверил:**

Маруся Стефанова  
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



03.04.2026г.  
Гр. София













## 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 Маруся Стефанова, в качеството ми на лицензиран оценител Сертификат № 100100957/14.12.2009 г., 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 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 на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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 управителните или контролните им органи, с техен съдружник или акционер;
- не бих била повлияна от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.



Дата: 03.04.2026 г.

---

Маруся Стефанова



## 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. Татяна Тотева, в качеството ми на лицензиран оценител Сертификат № 100100911/14.12.2009 г., 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 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 на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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 управителните или контролните им органи, с техен съдружник или акционер;
- не бих била повлияна от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

Дата: 03.04.2026 г.

инж. Татяна Тотева

