

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

потенциалните наеми на търговски и помощни помещения

във в.с. „Санта Марина“ , гр. Созопол и

на общежитие в гр. Черноморец,

собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ,

за сезон Лято 2023, извършена на основание на

чл. 114а , ал. 6 от ЗППЦК

Идентиф. № 2305080502



ИМПАКТ оценители

ул. "Врабча" 15Б

София 1000

тел: (02) 926 21 21

(02) 926 21 10

e-mail: office@impact.bg

Април 2023

София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1. <i>Описание на заданието</i>	
1.2. <i>Ограничителни условия</i>	
1.3. <i>Информационни източници</i>	
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	
2.1. <i>Местоположение</i>	
2.2. <i>Описание на обектите</i>	
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ОБЕКТИТЕ ЗА СЕЗОН 2023г.....	
3.1. <i>Определяне стойността на пазарния наем на база пазарната стойност на имота</i>	
3.1.1. <i>Описание на метода</i>	
3.1.2. <i>Оценка на пазарния наем по метода</i>	
3.2. <i>Определяне стойността на пазарния наем на обектите за сезон 2023г. по метода на пазарните аналози</i>	
3.2.1. <i>Описание на метода</i>	
3.2.2. <i>Оценка на пазарния наем по метода</i>	
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценка за определяне стойността на пазарния наем за сезон 2023г.(от м. юни до м.септември вкл.) на следните търговски и помощни помещения, намиращи се във в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ, а именно:

ОБЕКТ:	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
РЕСТОРАНТ и АКВАБАР	Търг. комплекс и басейн -гр. Созопол, м. "Св. Марина"
РЕЦЕПЦИЯ	Търг. комплекс и басейн - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
ПИЦАРИЯ	Търг. комплекс и басейн - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
ФИТНЕС И ОФИС	Търг. комплекс и басейн - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
РЕСТОРАНТ I и II ниво	Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
ПЕРАЛНО	Търг. комплекс „Marina Plaza” – гр. Созопол, м. „Св. Марина”
ВЕРАНДА –ТК 4	Търг. комплекс и и басейн- гр. Созопол, м.”Св. Марина”
ОБЩЕЖИТИЕ	гр. Черноморец

Възложител: «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ

Оценител: „ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерти на дружеството инж. Татяна Тотева и Маруся Стефанова - лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ.

Цел на оценката: Определяне на пазарна стойност на потенциалните наеми, за нуждите на Възложителя във връзка с чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК.

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

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

Използвана методика при изготвяне на оценката: Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.

- Метод на пазарните сравнения;
- На база пазарната стойност на имота.

Дата на оценката: 26.04.2023г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към недвижимия имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания наем на обектите е предоставена от Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

1.3. Специални условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните специални условия и допускания:

А.) Настоящата оценка е извършена в условията на съществена несигурност, по следните причини:

Обявената на 11 март 2020г. от Световната здравна организация „глобална пандемия“, във връзка с разпространението на зараза с новия коронавирус (COVID-19) и възникналата почти веднага след нея война между Русия и Украйна от 24.02.2022г. доведоха до усложняване на световната икономическа обстановка и до значителна несигурност за глобалните перспективи и през настоящата 2023-а година. Поради това прогнозите са за незначителен глобален растеж за настоящата година.;

Б.) Туристическият бизнес е от най-пострадалите икономически сектори. И през сезон 2023г. ще се разчита основно на местни клиенти, което е крайно недостатъчно за международен курорт. Поради кризата в световен мащаб е намален интересът на чужденците да посетят страната (и съответно курортите), което води до невъзможност да се предвиди обема клиенти и съответно обема приходи, а от там и точния размер на наемите;

В.) Военните действия в Украйна, както и наложените спрямо Русия и нейните граждани ограничения, не се очаква съществено присъствие в черноморските курорти на руски граждани- собственици на недвижими имоти, което може да окаже значително влияние върху наемите на недвижими имоти и е възможно да доведе до значително по-бърза промяна в пазарната адекватност на оценката и необходимост от преразглеждане на пазарната стойност на наемите.

1.4. Информационни източници

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

- Технически характеристики на обектите;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за местни данъци и такси;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” – 2023 г., “Строителен обзор” – 2023г.;
- Информация за пазара на наемите на недвижими имоти в района на разглежданите обекти;

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ

2.1. Местоположение:



Оценяваните обекти са част от Вилно селище „САНТА МАРИНА” – етапи I, II и III, в гр. Созопол, ПАРЦЕЛ I–35029,35050,35026,35027,35025, 35028, ПАРЦЕЛ XXII–35082 и ПАРЦЕЛ XXV–35004,35005,35031, 35001,35023,35008,35009,35021, 35085, 35024,35006, 35018, местност “Света Марина”.

Созопол е разположен на българското черноморско крайбрежие, в южната част на Бургаския залив, на 35км южно от Бургас.

Местността „Света Марина”, където е разположено Вилно селище „САНТА МАРИНА” е на около 2 км западно от старата част на град Созопол, над известния Царски плаж.

Районът е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол.



Недвижимият имот „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ“, се намира в гр.Черноморец, Община Созопол, като са изградени в урегулиран поземлен имот I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на гр.Черноморец. Курортното селище се намира на около 34 км южно от гр.Бургас и на около 9 км северно от гр.Созопол. Районът е с изградена инфраструктура, разположен на южното черноморско крайбрежие.

2.2. Описание на обектите:

РЕСТОРАНТ и АКВАБАР	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
----------------------------	--

Обектът обхваща:

Ресторант със застроена площ от 190,30 кв.м. (сто и деветдесет цяло и тридесет стотни квадратни метра), състоящ се от: приемно помещение-калкулант, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, температурно регулиран склад за месо, температурно регулиран склад за млечни продукти, температурно регулиран склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;

Дневен-панорамен бар и летен ресторант, със застроена площ 211,21 кв.м. (двеста и единадесет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), състоящ се от топла и студена кухня, келнерски офис, умивални за съдове, зала и кухня, необходимите подготовки и спомагателни помещения; застроената площ на това ниво е 715 /седемстотин и петнадесет/ кв. м., разположени на коти + 4.00 и + 5.00;

Покрита тераса към ресторант с открит бар, включваща игрална за билиард и тенис на маса с площ от 163 /сто шестдесет и три/ кв.м. и склад за инвентар; застроената площ на това ниво е 258 /двеста петдесет и осем/ кв. м., разположени на кота + 8.50 /плюс осем цяло и петдесет десети/ над кухнята на ресторанта;

РЕЦЕПЦИЯ	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
-----------------	--

Рецепцията в Търговски комплекс № 1 е със застроена площ от 320,66 (триста и двадесет цяло и 0,66 кв. м.) кв. м. и се състои от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители;

ПИЦАРИЯ	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
----------------	---

Представява заведение за хранене предназначено за сладоледена къща и пицария, обслужващи около 50 души на покрита тераса надвесена над басейна и плажната част на комплекса. Обща площ на това ниво : 300,30 кв.м. Сградата е решена с кръгъл план-ветрилообразно, ориентирана по начин, позволяващ отлично зонироване на стопанските части и частта предназначена за клиенти. Осигурени са удобни подходи за посетители, включително и за инвалиди директно от прилежащия към сградата тротоар, а същевременно от към улицата се осъществява удобно стопанско зареждане на кухнята с полуфабрикати както и сепарирано изнасяне на отпадъци по отделна рампа. Стопанската част е осигурена с битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня , част от която е отворена атрактивно към външното пространство със зона за приготвяне и печене на пици в пещ.

Хладилни витрини за сладолед и сладкиши както и бюфет оформят цялостния търговски фронт на заведението работещо на самообслужване. Сепарирано от зоната за хранене е разположен малък офис- предверие към зала миялна за съдове. Същата има удобна директна връзка с помещение за отпадъци. Архитектурното решение на кухненския тракт е съобразено с технологичен проект за кухненското оборудване съгласуван от Възложителя. Над част от кухненския тракт е обособено инсталационно таванско помещение на кота +6.61 с площ от около 76 кв.м., предназначено за вентилацията на кухнята. Достъпът е чрез люк на тавана оборудван с подвижна стълба.

ФИТНЕС И ОФИС	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
----------------------	---

Фитнес залата е със застроена площ от 49,12 (четиридесет и девет цяло 0,12) кв.м и е изградена на първо ниво, на кота + 0.00;

Офис – помещението е изградено на трето ниво, на кота + 6.61 и е със застроена площ 52,18 (петдесет и две цяло 0,18) кв.м.;

РЕСТОРАНТ I и II ниво	Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
------------------------------	---

Ресторантът на две нива е разположен в "СГРАДА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ С РЕСТОРАНТ, МАГАЗИНИ, СПА, ПЕРАЛНО И ОТКРИТ БАСЕЙН В УПИ XXII -35082", местност "Света Марина", землище на гр. Созопол;

Ресторант на I ниво е със застроена площ 210,98 кв.м. (двеста и десет цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), състоящ се от кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, разположено на кота: +0,00м.

Ресторантска зала на II ниво включва бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 (четиристотин и осемдесет 0,73) кв.м. разположено на кота: +3,50

ПЕРАЛНО	Търг. комплекс „Marina Plaza” – гр. Созопол, м. „Св. Марина”
----------------	---

Пералното помещение със застроена площ 178,34 (сто седемдесет и осем 0,34) кв.м., разположено на кота: -3,50, с достъп откъм входовете на магазина на това ниво, с алтернативен достъп от западната страна и директен достъп към склад за чисто пране.

ВЕРАНДА	Търг. комплекс и басейн – етап IV- гр. Созопол, м. „Св. Марина”
----------------	--

Обектът представлява заведение за хранене, разположено на ниво партер (кота 0.00), на едно ниво в «ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС И БАСЕЙН»- етап IV, местност «Света Марина», землище на гр. Созопол.

Състои се от: Зала с 52 места за клиенти с площ от 139,08 кв.м; Шоу кукинг и бар с площ от 44,45 кв.м; Кухня с помощни помещения и складове с площ от 78,34 кв.м; Стопенски вход със стълбище с площ от 13,20 кв.м; и Преддверие с тоалетни за мъже и жени с обща площ от 24,03 кв.м.

Общата площ на обекта е 299,10 кв.м.

ОБЩЕЖИТИЕ	гр. Черноморец
------------------	-----------------------

Сградата е разположена в обединен УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 в кв.55 по плана на гр. Черноморец, община Созопол, област Бургаска, целият с площ 4 558 кв.м., одобрен със Заповед Z 764/26.05.2009 г. на Кмета на община Созопол. Дворното място е с приблизително трапецовидна форма и лице на две улици. Оградено е с ажурна ограда на бетонова основа, като е с изградена инфраструктура и изпълнена вертикална планировка. В него са разположени свободно стоящи две сгради – съществуваща сграда „Четириетажна сграда с общежитие и стол” и новопостроена сграда „Жилищна сграда с подземен паркинг”

Сградата е въведена в експлоатация през 1986 г. Представлява четириетажна сграда, разделена условно на четири жилищни секции и ниско тяло, представляващо кухненски блок. Отделните тела са изградени едно до друго на обща фуга. Сградата е с жилищно предназначение, като разполага с помещения за столова, кухненски блок и

кафе сладкарница. В сутеренното ниво основно са разположени складови и обслужващи помещения.

Жилищната част представлява три жилищни нива с двустранно разположени стаи около общ коридор. Всяка стая разполага със самостоятелен санитарен възел и тераса. Като цяло сградата разполага със 110 легла, разположени в двойни стаи и апартаменти. Достъпът до всеки от етажите се осъществява посредством вътрешно стълбище.

Носещата конструкция е масивна стоманобетонова, монолитно изпълнена. Външните стени са от тухлена зидария, а преградните са тухлени и панелни. Покривната конструкция е скатна дървена, с покритие от керемиди, като е изцяло подновена. Фасадите на всички тела са изпълнени с минерална мазилка и каменна облицовка /цокъл/, като под нея изцяло е облицована с топлоизолация. Довършителните работи в жилищните помещения и санитарните възли са в много добро състояние. Фасадната дограма е пластмасова със стъклопакет.

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ОБЕКТИТЕ ЗА СЕЗОН 2023год.

3.1. Определяне стойността на пазарния наем на база пазарната стойност на имота.

3.1.1. 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;
- Добавяне на необходимите инвестиционни разходи за довършителни или ремонтни работи по имота;
- Определяне на остатъчната икономическа 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 брутния приход от наем на обекта.

3.1.2. Определяне стойността на пазарния наем за сезон 2023г. на база пазарната стойност на имота.

РЕЦЕПЦИЯ 320,66м2		Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	
№	Показател	Мярка	Стойност
1	Остатъчна икономическа експлоатационна годност	год.	41
2	Пазарна стойност на сградата /балансова/	лв.	394 638
3	Норма на възвращаемост	%	4,50
4	Множител- AF (5,0%;43год.);		18,57
5	Нетен годишен приход	лв.	21 300
6	Приходна площ на сградата (РЗП)	м2	320,66
7	Нетен месечен наем от сградата	лв.	1 775,00
8	Нетен месечен наем от 1 м2	лв./м2	5,54
9	Разходи за данъци и риск от неотдаване	%	15
10	Брутен месечен наем на 1 кв.м от сградата	лв.	6,37
		EURO	3,25
11	Брутен наем за сезона (4 месеца-юни-септември вкл.) от имота	лв.	8 200
		EURO	4 200

ПЕРАЛНО -178,34м2		Търг. комплекс „Marina Plaza” – гр. Созопол, м. „Св. Марина”	
--------------------------	--	---	--

№	Показател	Мярка	Стойност
1	Остатъчна икономическа експлоатационна годност	год.	21
2	Пазарна стойност на сградата /балансова/	лв.	158 462
3	Норма на възвращаемост	%	5,00
4	Множител AF (6,5%;23год.);		12,82
5	Нетен годишен приход	лв.	12 400
6	Приходна площ на сградата (РЗП)	м2	178,34
7	Нетен месечен наем от сградата	лв.	1 033,00
8	Нетен месечен наем от 1 м2	лв./м2	5,79
9	Разходи за данъци и риск от неотдаване	%	15
10	Брутен месечен наем на 1 кв.м от сградата	лв.	6,66
		EURO	3,41
11	Брутен наем за сезона (4 месеца-юни-септември вкл.) от имота	лв.	4 800
		EURO	2450

3.2. *Определяне стойността на пазарния наем на обектите за сезон 2023г. по метода на пазарните аналози.*

3.2.1. *Описание на метода.*

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на месечният наем от имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект.

Приложени са корекции по отношение на местоположението на обектите, предназначението им и общо съответствие, отразяващо характеристики като площ, състояние, инсталационна обезпеченост и други. Приложена е и отстъпка за пазарна реализация в размер от 5% до 15% в зависимост от конкретния обект.

3.2.2. *Оценка на наема на обектите.*

РЕСТОРАНТ и АКВАБАР - 564,51м2	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
Описание на аналозите:	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Ахтопол, ул.Георги Кондолов 2; 13 000 лв. /за месец през сезона/Публикувана на 27 април, 2023 год.Площ: 515 m2Етаж: Партер от 6Ресторант и бързо хранене на първа линия море.Имота е на две нива -партер /от към улица/ с площ от 515.00кв.м.Към имота има покрита лятна градина с маси за около 50 седящи човека .Намира се до малък парк в който се разполагат още маси за около 100 седящи човека.В парка има детска площадка изградена от нас .Разстоянието от морето до ресторанта е не повече от 30 метра, като между тях е само парка и крайбрежната градска алея.В момента на партера е ситуирано бързо хранене за което има осигурени маси за 15 човека вътре и за около 20 човека навън.На долното ниво от към морето е ресторанта с около 150 седящи места .Двете заведения са с обща кухня .В квадратурата са включени и 4 двойни стаи за персонала с обща баня и WC .Заведението е напълно оборудвано . За контакти: 0889870771 Агенция: БИЗНЕС ЦЕНТЪР БЪКСТОН - ООД http://businesscenter.imot.bg</p>	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Китен 20 000 лв./за месец през сезона/Публикувана на 26 октомври, 2022 год.Площ: 1000 m2Етаж: Партер от 1РЕСТОРАНТ-ПИЦАРИЯ с 150 СЕДЯЩИ МЕСТА РАБОТЕЦ сезонно - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки пеш на дърва и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в курорта. Наемната цена е замесец през сезона. Заведението е професионално оборудвано и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон 200кв.м, и открита просторна площ от 1000кв.м. ЦЕНА ЗА ЛЕТНИЯ СЕЗОН -20.000 лв • Обзаведен За контакти: 0899696004 Агенция: ИМОТ НА МОРЕТО http://imotnamoreto.imot.bg</p>	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Равда 19 000 EUR /за целия сезон/Публикувана на 24 март, 2023 год. Площ: 246 m2Газ: НЕТЕЦ; НЕОтлично предложение за наем на разработен ресторант на крайбрежна улица в с. Равда, на 150 м от автобусна спирка, на 30 км до летище Бургас. Имотът разкрива прекрасна гледка към морето и има изход към плажа. Минималният период за наемане е за летния сезон.Ресторантът (246 кв.м.) се състои от:Голяма търговска залаГоляма кухня, разделена на секториТри складови помещения стая за отдих Миялно Офертата включва двор и мазе от 50 кв.м. Имотът има тиха локация в близост до централна улица, до морето, жилищни сгради. • Необзаведен За контакти: 0882817480 Аенция: БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС http://newbulprop.imot.bg</p>	

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR/за 1 месец през сезона/	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	5 539	515	10,76	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	9,14
2.	10 226	1 000	10,23	1,20	1,00	1,00	0,80	0,80	7,85
3.	3 958	246	16,09	0,80	1,00	1,10	1,00	0,90	12,74

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;

Км-корекция за несъответствие в местоположението;

Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;

Ксо-корекция за наличие на специфични особености;

Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	9,91
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	564,51
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	22 380
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	43 800

ПИЦАРИЯ - 300,30м2	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
---------------------------	---

Описание на аналозите:
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Поморие 25 000 лв. /за целия сезон/Коригирана на 3 април, 2023 год.Площ: 220 м2 Етаж: Партер от 6 Давам под наем оборудван ресторант в стария град на Поморие. Намира се на първа линия до плажа, на крайбрежната алея, както и съвсем близо до центъра на града. Вижте още обяви Дава под Наем, ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, гр. Поморие • Обзаведен За контакти: 0888454237 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ ласт Бургас, гр. Несебър 13 800 EURКоригирана на 18 април, 2023 год.Площ: 148 м2Газ: НЕТЕЦ: Лок.отопл.Явлена отдава под наем обзаведено и оборудвано заведение в Несебър. Разполага с оборудвана кухня, 60 места вътре и 70 места отвън оборудвано с всичко необходимо за стартиране на сезона. Наемът е за една календарна година. За огледи предварителна уговорка. (yavlenaCOM/122457/rent)• Обзаведен • Саниран За контакти: 0892528625 Агенция: ЯВЛЕНА-ОФИС БУРГАС http://yavlenabs.imot.bg
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Равда 19 000 EUR /за целия сезон/ Публикувана на 24 март, 2023 год. Площ: 246 м2Газ: НЕТЕЦ: НЕОтлично предложение за наем на разработен ресторант на крайбрежна улица в с. Равда, на 150 м от автобусна спирка, на 30 км до летище Бургас. Имътът разкрива прекрасна гледка към морето и има изход към плажа. Минималният период за наемане е за летния сезон.Ресторантът (246 кв.м.) се състои от:Голяма търговска залаГоляма кухня, разделена на секториТри складови помещения стая за отпих Миялно Офертата включва двор и мазе от 50 кв.м. Имътът има тиха локация в близост до централна улица, до морето, жилищни сгради. • Необзаведен За контакти: 0882817480 Аенция: БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС http://newbulprop.imot.bg

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR /1с.м.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	2 663	220	12,10	0,90	1,00	1,00	0,70	0,90	6,86
2.	1 150	148	7,77	0,80	1,00	0,80	0,70	0,90	3,13
3.	3 958	246	16,09	0,90	1,00	0,95	0,70	0,90	8,67

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;

Км-корекция за несъответствие в местоположението;

Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;

Ксо-корекция за наличие на специфични особености;

Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	6,22
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	300,30
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	7 470
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	14 600

ФИТНЕС И ОФИС	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
----------------------	---

Описание на аналозите:
<p>ФИТНЕС ЗАЛА област Бургас, гр. Несебър, Нов град 850 EUR Квадратура: 300 кв.м Етаж: Партер от 1 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕКоригирана на 29 март 2023 год.Отдава се под наем спортен център състоящ се от фитнес зала, сауна, парна баня, съблекални, душеве и масажно студио целогодишно или само летния сезон. Залата се намира в Апартамент к-с Мираж, но има самостоятелен вход откъм първите стълби за слизане към Южния плаж на Несебър. Залата се намира на метри от Южния плаж и входа му е разположен на най-оживения подход към плажа. Има възможност металната ограда да се преправи така, че да има два входа, единия за к-с Мираж, а другия за спортната зала. Отдава се под наем с цялото налично оборудване. За информация - 0888852051 Агенция: БЪЛГЕРИЪН АКСЕС http://bulgarianaccess2.imot.bg</p>
<p>ФИТНЕС ЗАЛА град Велико Търново, Център 255 EURКоригирана на 7 април, 2023 год.Площ: 65 m2Етаж: 1-ви от 5Просторна зала под наем на две нива с отлична локация, недалеч от центъра на град Велико Търново.Имотът е разположен на главна улица, в близост до туристически район. В много добро състояние е. Площта му е 65 кв. м, като включва две големи зали на две нива, два санитарни възела и мокри помещения към тях. Разполага с PVC дограма, стените са боядисани с латекс, подовата настилка е теракот в мокрите помещения и ламиниран паркет в залите, интериорните врати са PVC/MDF.РЕФ. : 111269 За контакти: 0896840720</p>
<p>ФИТНЕС ЗАЛА град София, Център 1 300 лв.Публикувана на 11 април, 2023 год.Площ: 130 m2Етаж: 3-ти от 3Танцово студио на перфектна локация на ул. Княз Борис I! Намира се в близост до бул. Сливница и метростанция. Състои се от едно голямо помещение, баня, тоалетна и предверие с два дивана и масичка, както и шкафчета за багаж. Идеално място за йога зала, уроци по танци, пилатес и други. Отоплението е с климатик. За контакти: 0889 261 658 Агенция: ОЛИМП - ЮВ http://olimp-uv.imot.bg</p>

АНАЛОГ №	Цена, EUR/1с.м.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	850	300	2,83	1,35	1,10	1,10	1,00	0,95	4,40
2.	255	65	3,92	1,05	1,10	1,10	1,10	0,95	5,21
3.	665	130	5,11	1,10	0,90	1,10	1,10	0,95	5,82

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;

Км-корекция за несъответствие в местоположението;

Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;

Ксо-корекция за наличие на специфични особености;

Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	5,14
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	49,12
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	1 010
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	1 980

РЕСТОРАНТ I и II ниво -691,71м2	Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
Описание на аналозите:	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Ахтопол, ул.Георги Кондолов 2; 13 000 лв. /за месец през сезона/Публикувана на 27 април, 2023 год.Площ: 515 m2Етаж: Партер от 6Ресторант и бързо хранене на първа линия море.Имота е на две нива -партер /от към улица/ с площ от 515.00кв.м.Към имота има покрита лятна градина с маси за около 50 седящи човека .Намира се до малък парк в който се разполагат още маси за около 100 седящи човека.В парка има детска площадка изградена от нас .Разстоянието от морето до ресторанта е не по вече от 30 метра, като между тях е само парка и крайбрежната градска алея.В момента на партера е ситуирано бързо хранене за което има осигурени маси за 15 човека вътре и за около 20 човека навън.На долното ниво от към морето е ресторанта с около 150 седящи места .Двете заведения са с обща кухня .В квадратурата са включени и 4 двойни стаи за персонала с обща баня и WC .Заведението е напълно оборудвано . За контакти: 0889870771 Агенция: БИЗНЕС ЦЕНТЪР БЪКСТОН - ООД http://businesscenter.imot.bg</p>	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Китен 20 000 лв./за месец през сезона/Публикувана на 26 октомври, 2022 год.Площ: 1000 m2Етаж: Партер от 1РЕСТОРАНТ-ПИЦАРИЯ с 150 СЕДЯЩИ МЕСТА РАБОТЕЩ сезонно - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки пеш на дърва и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в курорта. Наемната цена е замесец през сезона. Заведението е професионално оборудвано и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон 200кв.м, и открит просторна площ от 1000кв.м. ЦЕНА ЗА ЛЕТНИЯ СЕЗОН -20.000 лв • Обзаведен За контакти: 0899696004 Агенция: ИМОТ НА МОРЕТО http://imotnamoreto.imot.bg</p>	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Равда 19 000 EUR /за целия сезон/Публикувана на 24 март, 2023 год. Площ: 246 m2Газ: НЕТЕЦ; НЕОтлично предложение за наем на разработен ресторант на крайбрежна улица в с. Равда, на 150 м от автобусна спирка, на 30 км до летище Бургас. Имотът разкрива прекрасна гледка към морето и има изход към плажа. Минималният период за наемане е за летния сезон.Ресторантът (246 кв.м.) се състои от:Голяма търговска залаГоляма кухня, разделена на секториТри складови помещения стая за отдых Миялно Офертата включва двор и мазе от 50 кв.м. Имотът има тиха локация в близост до централна улица, до морето, жилищни сгради. • Необзаведен За контакти: 0882817480 Аенция: БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС http://newbulprop.imot.bg</p>	

АНАЛОГ №	Цена, EUR/1с.м.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	5 539	515	10,76	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85	8,68
2.	10 226	1 000	10,23	1,15	1,00	1,00	0,80	0,80	7,53
3.	3 958	246	16,09	0,75	1,00	1,10	1,00	0,90	11,95

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;
 Км-корекция за несъответствие в местоположението;
 Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;
 Ксо-корекция за наличие на специфични особености;
 Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	9,39
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	691,71
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	25 970
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	50 800

ВЕРАНДА	Търг. комплекс и басейн – етап IV- гр. Созопол, м. „Св. Марина”
Описание на аналозите:	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Поморие 25 000 лв. /за целия сезон/ Коригирана на 3 април, 2023 год.Площ: 220 m2 Етаж: Партер от 6 Давам под наем оборудван ресторант в стария град на Поморие. Намира се на първа линия до плажа, на крайбрежната алея, както и съвсем близо до центъра на града. Вижте още обяви Дава под Наем, ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, гр. Поморие • Обзаведен За контакти: 0888454237 Частно лице</p>	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ ласт Бургас, гр. Несебър 13 800 EURКоригирана на 18 април, 2023 год.Площ: 148 m2Газ: НЕТЕЦ; Лок.отопл.Явлена отдава под наем обзаведено и оборудвано заведение в Несебър. Разполага с оборудвана кухня, 60 места вътре и 70 места отвън оборудвано с всичко необходимо за стартиране на сезона. <i>Наемът е за една календарна година.</i> За огледи предварителна уговорка. (yavlenaCOM/122457/rent).• Обзаведен • Саниран За контакти: 0892528625 Агенция: ЯВЛЕНА-ОФИС БУРГАС http://yavlenabs.imot.bg</p>	
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Равда 19 000 EUR /за целия сезон/ Публикувана на 24 март, 2023 год. Площ: 246 m2Газ: НЕТЕЦ; НЕОтлично предложение за наем на разработен ресторант на крайбрежна улица в с. Равда, на 150 м от автобусна спирка, на 30 км до летище Бургас. Имотът разкрива прекрасна гледка към морето и има изход към плажа. Минималният период за наемане е за летния сезон.Ресторантът (246 кв.м.) се състои от:Голяма търговска залаГоляма кухня, разделена на секториТри складови помещения стая за отдих Миялно Офертата включва двор и мазе от 50 кв.м. Имотът има тиха локация в близост до централна улица, до морето, жилищни сгради. • Необзаведен За контакти: 0882817480 Аенция: БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС http://newbulprop.imot.bg</p>	

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR/1сез. мес.	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	2 663	220	12,10	0,90	1,00	1,00	0,70	0,90	6,86
2.	1 150	148	7,77	0,80	1,00	0,80	0,70	0,90	3,13
3.	3 958	246	16,09	0,90	1,00	0,95	0,70	0,90	8,67

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;
 Км-корекция за несъответствие в местоположението;
 Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;
 Ксо-корекция за наличие на специфични особености;
 Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	6,22
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	299,10
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	7 440
Пазарна стойност на наема за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	14 560

ОБЩЕЖИТИЕ	гр. Черноморец
------------------	-----------------------

Описание на анализите:
1-СТАЕН област Бургас, к.к. Слънчев бряг, Афродита, 300 лв. Квадратура: 33 кв.м Етаж: 4-ти от 5 Коригирана на 4 април, 2023 год. Студио под наем в комплекс Афродита 1. Цената е за месец и включва телевизия и интернет. Има и безплатно паркомясто. Студиото се намира на 4-ти етаж от общо 5 и има западно изложение. В комплекса има и басейн. • Обзаведен • С паркомясто • Асансьор • Лукс • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • Видео наблюдение • Контрол на достъпа • Саниран За контакти: 0897402395 Агенция: АФРОДИТА ИМОТИ
1-СТАЕН област Бургас, гр. Несебър, Южен плаж с двор 350 лв. Публикувана на 26 април, 2023 год. Площ: 40 m2 Етаж: Партер от 5A03 Шато дел Марина. Отлично студио със самостоятелен двор на емблематична локация непосредствено до два плажа в гр. Несебър - Южния плаж и плажа Спектър на 50 метра от сградата. Сградата е апартаментен комплекс Шато Дел Марина на първа линия с много място за паркиране. Локацията е в местност Акротирия популярна със спокойствие и красива гледка към морето, плажовете и гледката към Стария град на Несебър. Шато дел Марина е затворен комплекс с басейн с шезлонзи, детски басейн, отлично озеленяване и поддръжка, детска площадка, място за паркиране и други. За контакти: 0889 23 23 46 Агенция: ДР ДИВЕЛЪПМЪНТ http://drd.imot.bg
1-СТАЕН област Бургас, гр. Несебър 550 лв. Коригирана на 22 април, 2023 год. Площ: 35 m2 Етаж: 4-ти от 5 Обзаведено студио /Мебълвана студ я / в Несебър, Черно море Давам под наем уютен 1-ен апартамент, тип студио, В центъра на кв. Черно море, с акт 16 на 4-ти жилищен етаж, битов ток с отделена партида ток и вода, еднопространствен, с кухненски бокс, кът за хранене, кът за спане, баня с WC, обширна тераса с гледка. ОТЛИЧНИ КОМУНИКАЦИИ, В БЛИЗОСТ СПИРКИ НА АВТОБУСИ ЗА СЛ. БРЯГ. ОТОПЛЕНИЕ И ОХЛАЖДАНЕ НА КЛИМАТИК. Напълно обзаведен За контакти: 0877368188 Частно лице

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR за месец	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност, EUR/апарт.
1.	153,39	0,80	0,85	0,85	1,00	0,90	79,79
2.	178,95	0,80	0,85	0,80	1,00	0,90	87,61
3.	281,21	0,80	0,90	0,80	0,85	0,90	123,91

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;
Км-корекция за несъответствие в местоположението;
Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;
*Ксо-корекция за наличие на специфични особености(аналозите са самостоятелни
 едностайни апартаменти с кухненска част);*
Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Пазарен наем за една стая със санитарен възел , EUR	97,11
Отбив за обем на сделката (отдава се цялата сграда)	50,00
Пазарен наем за една стая със санитарен възел в общежитието , EUR	48,55
Брой стаи със санитарен възел	41,00
Брой стаи (две стаи с един санитарен възел)	16,00
Корекция на наема за двойките стаи с общ санитарен възел	-20%
Пазарна стойност на наема на общежитиено за сезон 2023г. (м. юни-м. септември вкл.)	10 450
	20 440

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните пазарни стойности на наема за сезон 2023г. (от м.юни до м.септември вкл.) на следните търговски и помощни помещения, намиращи се във в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ към 26.04.2023г. както следва:

ОБЕКТ:	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	ПАЗАРЕН НАЕМ ЗА СЕЗОН 2023г. В ЛВ.:
РЕСТОРАНТ и АКВАБАР	Търг. комплекс и басейн - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	43 800
РЕЦЕПЦИЯ	Търг. комплекс и басейн - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	8 200
ПИЦАРИЯ	Търг. комплекс и басейн - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	14 600
ФИТНЕС И ОФИС	Търг. комплекс и басейн - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 000
РЕСТОРАНТ I и II ниво	Търг. комплекс "Marina Plaza" – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	50 800
ПЕРАЛНО	Търг. комплекс „Marina Plaza” – гр. Созопол, м. „Св. Марина”	4 800
ВЕРАНДА ТК-4	Търг. комплекс и басейн- гр. Созопол, м. „Св.Марина”	14 560
ОБЩЕЖИТИЕ	гр. Черноморец	20 440
ОБЩО, лв.		164 000

Общата стойност на пазарния наем за сезон 2023г. (от м.юни до м.септември вкл.) на търговски и помощни помещения в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, към 26.04.2023г. възлиза на 164 00 лв./сто шестдесет и четири хиляди лв. без ДДС.

Експерт-оценител:
Инж. Татяна Тотева
Серт. № 100100911/14.12.2009г.



Проверил:
Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



26.04.2023г.
Гр. София

