

„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ
гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б

ПРОТОКОЛ № 9
ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Днес, 08.05.2025 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 годишно общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството на 13.06.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (07:00 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 27.06.2025 г. в 10:00 ч. (07:00 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. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

3. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ през 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ през 2024 г.

4. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

5. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет д-р Атанаска Ивова Филипова - Сланчева, регистриран одитор № 0693/2011 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „Одит Консулт 2004“ ЕООД, ЕИК 131261985, одиторско дружество № 0122, да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г.

6. Вземане на решение за разпределяне на дивидент.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение 100% от печалбата за 2024 г., определена по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в общ размер на 1 572 540,28 лв., да бъде разпределена като дивидент при спазване на изискването на чл. 247а от Търговския закон.

7. Вземане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността ѝ през 2021 г., 2022 г., 2023 г. и 2024 г. Кристина Димитрова Петрова – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността и през 2022 г., 2023 г. и 2024 г. Светла Димитрова Ангелова – член на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността ѝ през 2024 г. Нели Неделчева Динкова – член на Съвета на директорите.

8. Вземане на решение за промени в устава на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение за промени в устава на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ съгласно проект, който е част от писмените материали към Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на дружеството. Решението на ОСА за промени в устава на дружеството влиза в сила след издаване на одобрение от Комисия за финансов надзор по реда на чл. 15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация на предложените промени в устава.

9. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ за сключване на сделки, 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“ АД СИЦ да сключат сделки, попадащи 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 договори със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за покупко – продажба на недвижими имоти с идентификатор 67800.36.48, идентификатор 67800.36.453, идентификатор 67800.36.454, идентификатор 67800.36.455, идентификатор 67800.36.456, идентификатор 67800.36.457, идентификатор 67800.36.458, идентификатор 67800.36.459, идентификатор 67800.36.528 и идентификатор 67800.35.106, намиращи се в гр. Созопол, м. Света Марина. 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.

10. Разни

Точка 2: Приемане на правила за гласуване чрез пълномощник на годишното заседание на ОСА на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ.

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 годишно заседание на ОСА на дружеството на 13.06.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (07:00 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 27.06.2025 г. в 10:00 ч. (07:00 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 годишно общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството на 13.06.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (07:00 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 ще се проведе на 27.06.2025 г. в 10:00 ч. (07:00 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. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

3. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ през 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ през 2024 г.

4. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

5. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет д-р Атанаска Йова Филипова - Сланчева, регистриран одитор № 0693/2011 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „Одит Консулт 2004“ ЕООД, ЕИК 131261985, одиторско дружество № 0122, да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г.

6. Вземане на решение за разпределяне на дивидент.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение 100% от печалбата за 2024 г., определена по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в общ размер на 1 572 540,28 лв., да бъде разпределена като дивидент при спазване на изискването на чл. 247а от Търговския закон.

7. Вземане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността ѝ през 2021 г., 2022 г., 2023 г. и 2024 г. Кристина Димитрова Петрова – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността и през 2022 г., 2023 г. и 2024 г. Светла Димитрова Ангелова – член на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността ѝ през 2024 г. Нели Неделчева Динкова – член на Съвета на директорите.

8. Вземане на решение за промени в устава на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение за промени в устава на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ съгласно проект, който е част от писмените материали към Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на дружеството. Решението на ОСА за промени в устава на дружеството влиза в сила след издаване на одобрение от Комисия за финансов надзор по

реда на чл. 15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация на предложените промени в устава.

9. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделки, 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 сделки, попадащи 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 договори със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за покупко – продажба на недвижими имоти с идентификатор 67800.36.48, идентификатор 67800.36.453, идентификатор 67800.36.454, идентификатор 67800.36.455, идентификатор 67800.36.456, идентификатор 67800.36.457, идентификатор 67800.36.458, идентификатор 67800.36.459, идентификатор 67800.36.528 и идентификатор 67800.35.106, намиращи се в гр. Созопол, м. Света Марина. 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.

10. 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 годишното заседание 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 годишното заседание 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 4 (четири) страници и се изготви в два еднакви оригинални екземпляра.

Присъствали:

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





**ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА СВИКАНОТО ЗА 13.06.2025 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 12.06.2025 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.

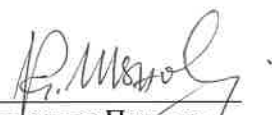
„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: office@fpp.bg.

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

Материали по точки 1 и 2 от дневния ред на редовното годишно общо събрание на акционерите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, насрочено за 13.06.2025 г. от 10:00 часа

Годишният доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г., одиторският доклад и Докладът по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г., изготвени в Европейски единен електронен формат, съгласно Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815, са представени на Комисията за финансов надзор (вх. № РГ-05-1223-12/31.03.2025), „Българска фондова борса“ АД и обществеността на 31.03.2025 г. и са достъпни, чрез платформата на x3news на електронен адрес - <https://www.x3news.com/?page=News&uniqid=663dc451a8484>, чрез бюлетина на Investor.bg на електронен адрес - <https://www.investor.bg/bulletin/index/1/1085/0/0/0/1/> и на корпоративната страница на дружеството на електронен адрес <https://fpp.bg/otcheti/2024-2/>.

ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ЗА 2024 г.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,
УВАЖАЕМИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

На основание разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, представям отчет на Директора за връзки с инвеститорите (ДВИ) на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г. Той отразява дейността на Директора за връзки с инвеститорите, отговорностите и задълженията му и процеса на осъществяване на ефективна и полезна комуникация на дружеството с инвеститорите и надзорните органи.

I. ПРАВОМОЩИЯ

Директорът за връзки с инвеститорите е отговорен пред инвеститорите на АДСИЦ и пред управителния орган на Дружеството, за всички предприети от него действия.

Основните цели и насоки в дейността ми като ДВИ бяха насочени към изпълнение на задълженията и отговорностите, произтичащи от съответните разпоредби на ЗППЦК, ЗДСИЦ и Устава на дружеството, а именно:

1. осъществяване на ефективна комуникация между корпоративното ръководство на дружеството и инвеститорите, Комисия за финансов надзор, „Българска фондовата борса“ АД и „Централен депозитар“ АД;
2. своевременно представяне на пълна и достоверна информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга съществена за инвеститорите информация, включително на финансовите отчети;
3. подпомагане на корпоративното ръководство на дружеството с изготвяне и представяне на мотивирани становища по въпроси свързани с корпоративното управление и публичния статут на дружеството, с изготвянето на корпоративни документи, както и по отношение организацията и провеждането на заседания на общи събрания на акционерите;
4. водене и съхраняване на пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите.

През периода на работа като ДВИ осъществявах комуникацията между инвеститорите на дружеството и неговото корпоративното ръководство. Изпълнявах добросъвестно своите задължения съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, Устава на дружеството и други вътрешни актове на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Осъществявах дейността си, като се водих от принципа за равноправно третиране на акционерите и защита на техните права и интереси.

II. ПРИНЦИПИ НА ПОВЕДЕНИЕ НА ДВИ В НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ

Водещо в дейността на ДВИ е стремежът към максимална прозрачност и откритост към акционерите на дружество, поддържане на дух на лоялност към акционерите и към дружеството. Едновременно с това се прилагат правилата съгласно действащото законодателство, Устава на дружеството и решенията на Съвета на директорите. Основната цел на дейността на Директора за връзки с инвеститорите е да бъде осигурен равен и навременен достъп на акционерите и потенциалните инвеститори до информацията, която оказва влияние върху вземането на решение да придобият, задържат или прехвърлят акции на дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите следва да поддържа високи стандарти в разкриването на информацията, общуването с медиите и институциите.

Водещите принципи в комуникацията с инвеститори, надзорен орган, медии и други значими институции от страна на Директора за връзки с инвеститорите са честност, точност, достоверност и обективност на предоставяната информация.

III. ОТНОШЕНИЯ С НАДЗОРНИЯ ОРГАН, РЕГУЛИРАНИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ОБЩЕСТВЕННОСТТА

Информацията към надзорния орган, обществеността и регулирания пазар на ценни книжа се разкрива периодически и инцидентно, по реда и в сроковете, посочени в законодателството. През 2024 г. не е имало случай подобна информация да бъде забавена или да не бъде спазен срокът за нейното разкриване. Незабавно, след получаване на съответната информация – финансов отчет, вътрешна информация и други, съм предприемал необходимите действия по разкриването ѝ.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Контактът с директора за връзки с инвеститорите се осъществява лесно и удобно посредством общодостъпен електронен адрес и телефон. Дружеството разкрива информация към обществеността посредством системата X3 News, платформата на investor.bg както и на уебсайта на дружеството www.fpp.bg. Във връзка със законовите задължения и през времето, през което съм осъществявал дейността на ДВИ през 2024 г., „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ оповести пред обществеността и изпрати в Комисията за финансов надзор следната информация:

- На **30.01.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет на дружеството към 31.12.2023 г.

- На **01.02.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че на 01.02.2024 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 31.01.2024 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК сключи тристранно споразумение за преразпределение на отдадени под наем площи в “FPI Business Center“, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б със следните лица: „Санта Марина“ АД и „Феърплей Проджект Мениджмънт“ ЕООД.

- На **29.03.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2023 г.

- На **16.04.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили уведомления за промяна в притежавано участие в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

- Участието на Катерина Захариева е намаляло от 10,01% на 0%;

- Участието на „Феърплей Интернешънъл“ АД се е увеличило от 28,04% на 39,96%.

- На **22.04.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 114а, ал.9 от ЗППЦК със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че на 22.04.2024 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 19.04.2024 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК сключи договори по силата на който „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349

учредява в полза на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ безвъзмездно и безсрочно право на прокарване през част от поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, собственост на „Санта Марина“ АД, на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, включващо полагане на сградно водопроводно отклонение от площадков водопровод за захранване с чиста вода и сградно канално отклонение от площадкова канализация за отвеждане на отпадни води на обект: „Апартаментен туристически комплекс с надземен паркинг и подземен паркинг – гаражи“.

Обектът ще бъде изграден в поземлен имот с идентификатор 67800.35.180, собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Общата площ на цялата сервитутна зона е в размер на 20,20 кв.м.

„Санта Марина“ АД предоставя на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ безвъзмездно и безсрочно право за използване на съществуваща площадкова ВиК мрежа, изградена във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, представляваща собственост на „Санта Марина“ АД. Площадковата ВиК мрежа ще бъде използвана съгласно нейното предназначение и без тя да се променя съществено, с цел захранването с вода и отводняването на битово - фекални води на обект: „Апартаментен туристически комплекс с надземен паркинг и подземен паркинг-гаражи“, предстоящ за изграждане в поземлен имот с идентификатор: 67800.35.180.

• На **30.04.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за първо тримесечие на 2024 г.

• На **14.05.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 14-06-2024г. от 10:00 часа в София - 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б, при следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2023 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2023 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2023 г.

3. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2023 г.

4. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2023 г.

5. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

6. Вземане на решение за разпределяне на дивидент

7. Вземане на решение за освобождаване от длъжност на Иванка Христоскова Ангелова, като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

8. Вземане на решение за избор на Нели Неделчева Динкова за член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

9. Определяне на размера на възнаграждението на новоизбраният член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

10. Определяне на размера на гаранцията за управление на новоизбраният член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

11. Определяне на размера на възнаграждението на члена на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ Кристина Димитрова Петрова.

12. Определяне на размера на гаранцията за управление на Кристина Димитрова Петрова.

13. Приемане на решение по чл. 244, ал. 7, изр. 2 от Търговския закон за оправомощаване на лице, което да сключи от името и за сметка на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на договорите за възлагане на управлението на Дружеството с членовете на Съвета на директорите, както и всякакви последващи анекси към тях.

14. Преразглеждане на Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

15. Овластяване 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.

16. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на Съвета на директорите за учредяване на специализирано дружество/специализирани дружества по смисъла на чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация – еднолично дружество/еднолични дружества с едноличен собственик на капитала „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ чрез извършване на непарична вноска/непарични вноски по реда на чл. 72 и следващи от ТЗ на недвижим имот/недвижими имоти, собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и предоставяне на мандат/овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за изпълнение на решението по тази точка.

17. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на Съвета на директорите да прехвърли/продаде дялово/акционерно участие (целия дружествен дял в размер на 100% от дяловете от капитала/100% от акционерното участие) на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в специализирано дружество/специализирани дружества по смисъла на чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация – еднолично дружество /еднолични дружества с едноличен собственик на капитала „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и предоставяне на мандат на Съвета на директорите на Дружеството да изпълни предоставените по тази точка права.

18. Разни.

• На **14.06.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за паричен дивидент.

Решението за разпределяне на паричен дивидент е взето на ОСА на дружеството проведено на 14-06-2024 г. в София-1407. На ОСА е гласуван дивидент за 2023 г. в общ размер на 803595.30. Размер на дивидента за една акция бруто - 0.0102 лв. Размер на дивидента за една акция нето (само за акционери физически лица) - 0.00969 (само за акционери физически лица) лв.

• На **19.06.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от общо събрание на акционерите проведено на 14.06.2024 г.

• На **04.07.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление за определена начална и крайна дата за изплащане на дивидент от реализираната печалба през 2023 г., с текст:

В изпълнение на решение по т. 6 от дневния ред на проведено на 14.06.2024 г. Общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за изплащане на дивидент за 2023 г., Съветът на директорите на дружеството определя следните срокове за изплащане на дивидента:

- Брутен размер на дивидента за една акция: 0,0102 лв.;

- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,0097 лв. за акционерите физически лица;

- Начин на изплащане на дивидент: За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД, дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки или в брой чрез „Уникредит Булбанк“ АД. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на „Централен депозитар“ АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на „Централен депозитар“ АД;

- Начална дата за изплащане на дивидента: 01.08.2024 г.;

- Краен срок за изплащане на дивидента чрез „Уникредит Булбанк“ АД за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД;

шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидент;

- След изтичане на шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидента и в рамките на петгодишния давностен срок, всеки акционер, който не е получил своя дивидент, ще може да го получи от Дружеството по банков път след изрично отправено писмено искане за това на адреса на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ – гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б или на електронна поща – office@fpp.bg.

- На **29.07.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за второ тримесечие на 2024 г.

- На **13.08.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно издадено разрешение за строеж на "Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива" в гр. Созопол със следното съдържание:

Община Созопол издаде разрешение № 103/2024 г. на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ за строеж на „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“ в УПИ ХХХІІІ - 35.180 /ПИ 67800.35.180 по КК/ м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол.

Комплексът ще е със застроена площ от 1226 м², РЗП – 4468 м² и РЗП /със сутерен/ - 7277,60 м² (съгласувани и одобрени на фаза технически проект за подземния паркинг – гараж на две нива (РЗП – 2786,4 м²) и фаза идеен проект за апартаментен туристически комплекс (РЗП – 2015,80 м²) и за етажния паркинг (РЗП – 2452,20 м²). Предстои избор на изпълнители на дейностите по строителство.

- На **11.10.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно издадено разрешение за строеж на Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива:

Днес, 11.10.2024 г. в гр. Созопол, в.с. Санта Марина, стартира строителството на най-новия проект в портфолиото на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ - туристически комплекс The Residence. Туристическият комплекс е с разгъната застроена площ от 7277.60 кв.м. и се предвижда да бъдат изградени 22 апартамента с панорамна морска гледка, етажен паркинг с две подземни и три надземни нива с повече от 120 гаража и паркоместа, както и зарядни точки за електромобили и инфраструктура за бъдещо разширение на броя зарядни станции. Инвестицията в проекта е на стойност 8,5 млн. лв. и ще бъде финансирана със собствени средства и заемаен капитал. На старта на строителството присъстваха представители на инвеститора, както и на главния изпълнител на проекта „Планекс Бургас“ ООД (лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС).

Туристическият комплекс идва в отговор на все по-засиления интерес към в.с. Санта Марина и припознаването му, както от местни, така и от чуждестранни гости, не само като ваканционна дестинация, но и като втори дом, където много хора живеят целогодишно и работят дистанционно. The Residence ще се намира в непосредствена близост до първа рецепция на в.с. Санта Марина, басейн 1 и ресторант Аполония, като собствениците на апартаменти в комплекса ще могат да ползват всички удобства и съоръжения във ваканционното селище. Помислено е и за комфорта с паркирането, като се предвижда част от проекта да бъде реализиран като етажен паркинг, оборудван с автоматична бариера, IP камери за разпознаване на регистрационни номера и автоматична система за плащане. Със своята модерна архитектура и висококачествени строителни решения, новата сграда ще допринесе за решаване на проблемите с паркирането в района и ще спомогне за обогатяване на туристическата инфраструктура в гр. Созопол.

- На **29.10.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за трето тримесечие на 2024 г.

- На **07.11.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно издадено разрешение за строеж:

Уведомявам Ви, че община Созопол издаде разрешение № 154/2024 г. на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за строеж на „Вилни сгради № 85 и № 86 с общ подземен паркинг“ в УПИ XX – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол.

Вилните сгради ще бъдат изградени при следните параметри - обща застроена площ от 670 м2, общо РЗП– 2614,60 м2 и общо РЗП с подземен етаж – 3647,60 м2.

- На **08.11.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление:

Съгласно разрешение за строеж № 154/2024 г. на Община Созопол, влязло в сила на 07.11.2024 г., на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се разрешава строеж на „Вилни сгради № 85 и № 86 с общ подземен паркинг“ в УПИ XX – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол.

Вилните сгради ще бъдат ситуирани в южната част на УПИ XX-35010, м. „Света Марина“, с обща застроена площ от 670 кв.м. на двете вилни сгради, общо разгънатата застроена площ от 2614,60 кв.м. и общо разгънатата застроена площ подземно и надземно от 3 647,60 кв.м., включващи застроена площ на подземен гараж и разгънатата застроена площ на вилни сгради. Вилите са четириетажни и ще бъдат изградени над общ подземен етаж, състоящ се от зона за паркиране и гариране за общо 26 коли, от които 14 гаража и 9 паркоместа, както и 2 зони за колелета, всяка с по 4 склада и места за велосипеди.

На 08.11.2024 г. в изпълнение на решение по т. 15 от проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ дружеството сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и изразяваща се в сключване на договор със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно решението на ОСА, Съветът на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ е овластен да учреди право на строеж на „Санта Марина“ АД в посочения по-горе УПИ срещу пазарен процент обезщетение не по-малко от 24% от надземното РЗП (в конкретния случай не по-малко от 627,50 кв.м. РЗП).

Съгласно сключения със „Санта Марина“ АД договор „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента (5 апартамента във вилна сграда № 85 и 4 апартамента във вилна сграда № 86) с общо РЗП от 685,54 кв.м., както и с 3 склада (във вила № 85) с общо РЗП от 19,77 кв.м. или общо дружеството ще получи 705,31 кв.м. (26,98% от надземното РЗП).

По-късно през деня бе направен водосвет и първа копка на най-новия проект във в.с. Санта Марина, с което се постави начало на строителството на двете нови вили.

- На **19.11.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 114а, ал.9 от ЗППЦК със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че на 19.11.2024 г. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 18.11.2024 г. на Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, сключи анекс към договор с „Феърплей Секюрити“ ЕООД за охрана на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ с адрес гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ 7. Със споразумението единствено се променя продължителността на изпълнение на договорът за охрана, като обекта ще бъде охраняван за период до въвеждане в експлоатация на сградата, но не повече от една година считано от подписване на анекса.

- На **27.11.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 114а, ал.9 от ЗППЦК със следното

съдържание:

Уведомявам Ви, че на 27.11.2024 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 27.11.2024 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК сключи анекси към договори за наем с „Феърплей Аграрен Фонд“ АД, „Римекс Ойл“ ЕООД, „Екоплант Продукт“ ЕООД, „Строй Инвест 2002“ ЕООД, „Агро Грам“ ЕООД и „ФП Агроинвест“ ЕООД.

С анексите се намалява наетата от „Римекс Ойл“ ЕООД, „Екоплант Продукт“ ЕООД и „Строй Инвест 2002“ ЕООД площ и се прави промяна в срока за плащане на наема, с анекса към договора с „Агро Грам“ ЕООД се прави промяна в срока за плащане на наема, а с анексите към договорите с „Феърплей Аграрен Фонд“ АД и „ФП Агроинвест“ ЕООД се отдават допълнително площи и се прави промяна в срока за плащане на наема.

V. ПЛАНИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 ГОДИНА

През 2025 година Директорът за връзки с инвеститорите ще продължи да спазва стриктно задълженията си, като оказва съдействие на Съвета на директорите, настоящите и потенциалните акционери на компанията в осъществяването на връзки помежду им и в осигуряване на максимална прозрачност в дейността на дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите ще продължи да развива и надгражда познанията си в областта на капиталовите пазари, като участва в семинари, конференции и други събития, които са насочени към задълбочено изследване на материята или към придобиване на нови знания в областта.



Александър Цветков
Директор за връзки с инвеститорите
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
през 2024 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ бе преизбран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 06.06.2023 г. за нов тригодишен мандат, считано от 18.09.2023 г. Съставът на одитния комитет през отчетната 2023 г. бе следният: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател и членове - Геновева Ковачева и Веселин Воденичаров. През 2024 г., както и до датата на настоящия доклад не е извършвана промяна в състава на комитета, както и в неговия статут.

В чл. 108 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) подробно са изброени правата и задълженията на Одитния комитет. Всички те са залегнали и в действащия статут на Одитния комитет, като по-значимите от тях са: да наблюдава процеса на финансово отчитане в дружеството; ефективността на неговата система за вътрешен контрол, както и ефективността на системите за управление на рисковете. Освен това, Одитният комитет наблюдава задължителния финансов одит на годишните отчети на дружеството, включително като извършва проверка и наблюдение на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) № 537/2014. Не на последно място задача на Одитния комитет е да информира Съвета на директорите на дружеството за резултатите от задължителния финансов одит, както и да пояснява по какъв начин задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане.

В тази връзка дейността на Одитния комитет през 2024 г. може да се обобщи по следния начин:

1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане

Дружеството изготвя своите финансови отчет (междинни и годишни) на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). То разполага със подробна и адекватна счетоводна политика. Допълнително в своя финансов отчет дружеството е оповестило новите и изменени стандарти и разяснения, които са уместни и в сила за неговата дейност от началото на 2024 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне през отчетния период.

Счетоводното обслужване на дружеството и през 2024 г. се извършва от „Камен Каменов“ ЕООД. Това предприятие е ангажирано с текущото финансово отчитане, както и с изготвянето на тримесечни и годишни финансови отчети на дружеството. За целите на вътрешния и външен рипортинг в дружеството има определени срокове за изготвяне и представяне на съответните отчети за одобрение до ръководството и до Одитния комитет.

В тази връзка през 2024 г. Одитният комитет бе предварително запознаван със съдържанието на всички тримесечни междинни отчети, както и с годишния финансов отчет за 2023 г., като съответно същите бяха обсъждани между неговите членове, а също така и при необходимост и със съставителя на отчетите, както и с ръководството на дружеството. За резултатите от проведените през 2024 г. обсъждания има надлежно съставени протоколи от всички заседания на Одитния комитет.

През изминалата 2024 г. в дружеството регулярно изготвяше и публикуваше в законоустановените срокове, своите междинни тримесечни и годишни финансови отчети, като по този начин бе обезпечено изискването за тяхното разкриване пред регулатора – Комисия за финансов надзор (КФН) и обществеността.

Относно приключилия процес на задължителния финансов одит на дружеството за 2024 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати с изразеното немодифицирано одиторско мнение, не са установени слабости или нередности в процеса на финансово отчитане, които да повлияят на достоверното представяне на финансовото състояние на дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2024 г.

Наред с това, по време на извършване на задължителния одит, Одитния комитет не е уведомяван от избраното одиторско дружество „Одит консулт 2004“ ООД с рег. № 122, относно случаи на установени и/или подозирани измами и/или незаконни действия, включващи настоящи или бивши служители, както и висшето ръководство на дружеството и които случаи водят или биха могли да доведат до съществени счетоводни отклонения и несъответствия във финансовите отчети на дружеството, публикувани през 2024 г. В тази връзка следва да се има предвид, че дружеството изготвя само самостоятелен финансов отчет, тъй като не притежава дъщерни и асоциирани предприятия.

2. Наблюдение на ефективността вътрешната контролна среда и системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане

Съвета на Директорите (Ръководството) на дружеството носи отговорност за управление на рисковете в него. Именно ръководството е отговорно за идентификацията, оценката и предприемането на превантивни и коригиращи действия за елиминиране и/или намаляване на съответния риск, а също така и за последващ мониторинг върху изпълнението и резултатите от предприетите действия. Политиката за управление на рисковете подлежи на текущ анализ и контрол относно идентифициране, прогнозиране, контролиране и предприемане на превантивни и коригиращи действия спрямо идентифицираните рискове. Описание на същите се съдържа в годишния финансов отчет и доклада за дейността на ръководството за отчетната 2024 г. с акцент върху макроикономическия риск и геополитическата несигурност, поради продължаващите военни конфликти между Русия и Украйна, както и този в Близкия изток, съответно усложнената ликвидност на пазара на ваканционни имоти, намаление на рентабилността на туристическите услуги, нарастналата заплаха от прекратяване на договори за наем или редуциране на техния размер, задържаща се инфлация в страната над средното европейско равнище, както и нарастване на цената на привлечения ресурс.

Извършеният независим финансов одит за 2024 г. не е установил пропуски в изградената и функционираща контролна система на дружеството, както и не е отправял препоръки за нейното подобрене. В тази връзка Одитният комитет счита, че действащата към момента във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ вътрешна контролна среда осигурява надеждна, адекватна и точна финансова информация.

Управлението на финансовия риск е свързано с управлението на капитала на дружеството. Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигурят стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и адекватна рентабилност за неговите акционери. В тази връзка и през 2024 г. дружеството продължи да разпределя дивиденди както от текущия финансов резултат, така и от генерирана и неразпределена печалба от предходни години.

Спрямо дружеството няма външно-наложени капиталови изисквания, извън тези, касаещи капитала на АДСИЦ, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), както и изискванията на Търговския закон.

Инвестиционният портфейл на дружеството е позициониран в три сегмента – офис площи, жилищни имоти и земи в развитие. Добрата диверсификация и преустройствата в част от ваканционните имоти на дружеството през последните години подобриха потребителското изживяване и съответно това доведе до възможността за нарастване на неговите приходи, както и на оперативна печалба, а също така и на приходите от оценка по справедлива стойност на неговите инвестиционни имоти.

3. Наблюдение на задължителния финансов одит, включително неговото извършване

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

В тази връзка на ОСА от 14.06.2024 г. по предложение на Одитния комитет бе избрано одиторско дружество „Одит консулт 2004“ ООД с рег. № 122, което да провери и завери годишния

отчет на дружеството за 2024 г. Този ангажимент на избрания одитор представлява първи пълен, непрекъснат ангажимент за задължителен одит на дружеството. Избора на одитора е в съответствие с чл. 48, ал. 3 от ЗНФОИСУ и е за срок от 1 година.

Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от ЗНФОИСУ за поемане на одиторския ангажимент между дружеството и регистрирания одитор е оформена необходимата документация за одит ангажимента за финансовата 2024 г., но одитния комитет не е участвал в предварителното съгласуване на същата.

Одитния комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор при първоначалното поемане на ангажимента, съгласно изискванията на ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта одитора е декларирал пред комитета, с изрична декларация при стартиране процеса на годишния одит, своята независимост от дружеството в съответствие с изискванията на Глава шеста и седма на ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Независимостта на одитора бе наблюдавана от одитния комитет и през целия одит на дружеството, включително до датата на издаване на одиторския доклад – 30 март 2025 година. По отношение на независимостта на одитора, която е ключово изискване за всеки одит ангажимент, одитора, в своя одиторски доклад, също е включил допълнително докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 59 от ЗНФОИСУ.

През отчетния период и до датата на издаване на одиторския си доклад, одитора не е водил комуникация с Одитния комитет по повод евентуално неспазване на изискванията на чл. 66 от ЗНФОИСУ, съответно не са вземани специални решения от комитета в тази връзка.

През изминалата 2024 г. одитора не е изискал и съответно не е получавал от Одитния комитет одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФОИСУ за извършване на други, допълнителни услуги извън одита.

Одиторското мнение върху годишния финансов отчет на дружеството за 2024 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2024 г. в параграф „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил *Оценката на инвестиционните имоти, отчетани по справедлива стойност* за ключов одиторски въпрос, тъй като дружеството притежава инвестиционни имоти към 31.12.2024 г. в размер на 84 054 хил. лева, а освен това оценката на справедливата им стойност, която се извършва поне веднъж годишно, е от съществено значение при преобразуване на формирания счетоводен резултат по реда на специалните разпоредби на ЗДСИЦДС с оглед определяне размера на задължителния за разпределяне дивидент.

В одиторския доклад одитора е изразил становището си и по другата информация, която дружеството представя заедно със своя финансов отчет – доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, съгласно изисквания на чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и становище относно доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения на дружеството, съгласно чл. 116в от ЗППЦК.

Допълнително, в отделен параграф на своя одиторски доклад, одитора е изразил мнение, съгласно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, за наличието на съответствие на електронния формат на годишния финансов отчет на дружеството с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, като за целта се е придържал към „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България, одобрени и публикувани от КПНРО и ИДЕС през м.03.2022 г. и допълнени през м.03.2023 г.

Наред с всичко посочено по-горе, одитора е предоставил в своя доклад и изискуемите изявления по чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от ЗППЦК по отношение на свързаните лица и изявление по чл. 100н, ал. 4, т. 4, б. „в“ от ЗППЦК за съществените сделки и събития, а също и по чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

При приключване на одита на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г., одитора представи на Одитния комитет допълнителен доклад по чл. 60 от ЗНФОИСУ. В този доклад, съгласно чл. 11 от Регламент (ЕС) 537/2014 се систематизира информацията от проведените срещи и комуникация между Одитния комитет и одитора при планиращия и заключителен одит на дружеството; одиторската стратегия и план за одита; графика за провеждане на междинен и заключителен одит; нивата на същественост и изпълнение; съществените констатации от одита; ключовите одиторски въпроси и други съществени рискове и въпроси във връзка с одита. Оповестяват се също така отговорностите на одитора за одита на годишния финансов отчет на дружеството и неговата независимостта от дружеството, като основополагащо изискване за валидност на одитния ангажимент.

Както вече бе отбелязано по-горе, при извършване на одита за 2024 г. одитора не е информирал Одитния комитет за установени слабости на системата за финансово отчитане и вътрешната контролна среда на дружеството, което ни дава основание да се счита, че същите са ефективни и добре организирани. Наред с това, одитора информира одитния комитет, че ръководството на дружеството, както и предприятието, водещо неговото счетоводно обслужване, са му оказвали пълно съдействие, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация.

Във връзка с одита на финансовия отчет на дружеството за 2024 г. са проведени няколко дистанционни срещи на одитния комитет с одитора за комуникация на планирания времеви график и обхват на годишния одит. По този начин комитета бе своевременно информиран за всички по-важни въпроси, възникнали по време на одита, както и с ключовия одиторски въпрос, определен от одитора, както и с проектаната одиторското мнения и другите заново изисквани становища. Освен това, Одитния комитет бе информиран от одитора, че както ръководството и служителите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, така и обслужващото го счетоводно предприятие, са му оказали пълно съдействие като са представили своевременно и в пълнота всички изискани цялата изисквана информация. В резултат на тази информация и текущия мониторинг на комитета относно периодичното и годишно докладване на дружеството, то неговата оценка за приноса на одита за 2024 г. е като много съществен и постоянно повишаващ качеството на неговите финансови отчети.

През 2024 г. и до датата на настоящия доклад, Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности при финансовото отчитане на дейността на дружеството, които да накърняват или застрашават интересите на неговите акционери. Също така комитета не е получил сигнали за пропуски и нередности при изпълнение на задълженията на избрания независим външен одитор на дружеството.

С оглед на извършеното от комитета наблюдение върху работата на „Одит консулт 2004“ ООД по време на неговия първи одитен ангажимент на дружеството в качеството му на предприятие от обществен интерес, то членовете на Одитния комитет, имаха възможност да се убедят в независимостта и професионализма на одиторското дружество, поради което препоръката на Одитния комитет е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на „Одит консулт 2004“ ООД с рег. № 122. Препоръката на комитета е съобразена с изискванията на чл. 65 от ЗНФОИСУ (за максимална продължителност на одит ангажимент при задължителен финансов одит) и член 17, параграфи 1 и 2 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на основание чл. 16 от същия Регламент, като освен това същата не е повлияна от трета страна, както и на комитета не е наложена клауза от вида, посочен в параграф 6 на чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Към датата на настоящия отчет, Одитният комитет е изготвил и представил своето предложение - препоръка до Съвета на директорите на дружеството. В случай на одобрение на препоръката от страна на Общото събрание на акционерите, това ще представлява втори пълен непрекъснат ангажимент на предложени одитор за извършване на задължителен одит на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г. като предприятие от обществен интерес, при максимално допустим срок за назначаване на одитор на предприятие от обществен интерес от десет сумарно считани години, съгласно чл. 65, ал. 3 от ЗНФОИСУ.

Настоящият отчет на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е съставен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФОИСУ, изискващ отчитане на неговата дейност пред органа по назначаване - Общото събрание на акционерите. Същият е изготвен от председателя на Одитния комитет и приет от неговите членове, участвали в заседание, проведено на 08 май 2025 г.

София, 08.05.2025 г.

Председател на Одитния комитет:

А. Ангелова-Тумбева

ANELIYA PETKOVA
ANGELOVA-
TUMBEVA
Digitally signed by ANELIYA
PETKOVA-ANGELOVA-TUMBEVA
Date: 2025.05.08 17:33:46
+02'00'

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ
ПО Т. 8 ОТ НАСРОЧЕНОТО ЗА 13.06.2025 Г. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

Съветът на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на общото събрание на акционерите да гласува „За“ следната промяна в устава на дружеството, а именно:

Текстът на чл. 46, ал. 3 от устава на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ:

„За приемането на решения по чл. 40, ал. 1, т. 1-6 от Устава се изисква мнозинство от три четвърти от представените на събранието акции с право на глас.“

Да бъде променен на:

„За приемането на решения по чл. 40, ал. 1, т. 1-6 от Устава се изисква мнозинство от три четвърти от записания капитал. За избор на независим член на Съвета на директорите се изисква мнозинство от три четвърти от представените на събранието акции с право на глас.“

Членове на СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ:

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

Three handwritten signatures are written over three horizontal lines. The first signature is the most legible, appearing to be 'K. Dimitrova'. The second and third signatures are more stylized and difficult to decipher.

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 сделки по т. 9 съгласно дневния ред на насрочено за 13.06.2025 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. СОЗОПОЛ, МЕСТНОСТ СВЕТА МАРИНА

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

Имот	кв.м.
ПИ 67800.35.106	53 597
ПИ 67800.36.48	2698
ПИ 67800.36.528	29 206
ПИ 67800.36.453	798
ПИ 67800.36.454	796
ПИ 67800.36.455	827
ПИ 67800.36.456	831
ПИ 67800.36.457	928
ПИ 67800.36.458	98
ПИ 67800.36.459	801
Общо	90 580



- Имот 67800.35.106 (застроен) се намира във в.с. Санта Марина, като в него са изградени 42 сгради (вилни сгради и търговски площи) включително Търговски комплекс и басейн – етап I и Търговски комплекс и басейн – етап II, собственост на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.
- Имот 67800.36.528 (незастроен) се намира в гр. Созопол, местност „Света Марина“, разположена на около 2 км. северно от стария град, преди влизането в града. Местността е гориста, денивелацията е в посока морския бряг и се открива отлична гледка към залива. Имотът е под местността „Мисаря“, между в.с. „Санта Марина“ и града. Районът е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол. Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол имотът е с предназначение за горска територия, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“.
- Имоти 67800.36.453, 67800.36.454, 67800.36.455, 67800.36.456, 67800.36.457, 67800.36.458 и 67800.36.459 и 67800.36.48 (незастроени) се намират в гр. Созопол, местност „Света Марина“, разположена на около 2 км. северно от стария град, преди влизането в града. Местността е гориста, денивелацията е в посока морския бряг и се открива отлична гледка към залива. Имотите се намират под местността „Мисаря“, между в.с. „Санта Марина“ и града. Районът е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – с достъп от главния път Бургас – Созопол.

Всички имоти, с изключение на имот 67800.36.458, са с предназначение „За друг курортно-рекреационен обект“. Имот 67800.36.458 е с предназначение „За съоръжение на електропровод“.

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.

Предложените за сключване сделки по вид могат да се отнесат 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, определена от независимия оценител „Импакт Оценители“ ООД.

Имот	кв.м.	Пазарна стойност/лв.
ПИ 67800.35.106	53 597	633 800
ПИ 67800.36.528	29 206	1 838 900
ПИ 67800.36.453	798	210 800
ПИ 67800.36.454	796	210 300
ПИ 67800.36.455	827	218 400
ПИ 67800.36.456	831	219 500
ПИ 67800.36.457	928	245 100
ПИ 67800.36.458	98	25 200
ПИ 67800.36.459	801	211 600
ПИ 67800.36.48	2698	712 300
Общо	90 580	4 525 900

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 31.03.2025 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 31.03.2025 г.	173 983
Праг от два процента	3 480

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 чрез една сделка или чрез няколко отделни сделки, като преценката за поредността и броя на придобиваните недвижими имоти, в рамките на изрично посочените в настоящия доклад, е изцяло предоставена на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, при спазване на посочената в настоящия доклад пазарна цена на придобиване.

Общата определена съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК пазарна стойност на имотите от 4 525 900 лв. преминава определения праг от 2%, посочен по-горе, а именно прага от 3 440 хил. лв. и в тази връзка при сключване на една сделка за придобиване на всички имоти прагът ще бъде преминат с нея, респективно – при сключване на поредица от сделки прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК ще бъде преминат със сделката с която общата пазарна стойност на придобитите имоти надвиши сумата от 3 440 хил. лв.

Насрещната страна по сделките „Санта Марина“ АД е заинтересовано лице, тъй като се явява свързано лице съгласно § 1, т. 13, б. „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК с Марио Захариев, който от своя страна притежава пряко и непряко над 25% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху публичното дружество.

Доколкото стойността на имуществото, което ще е предмет на сделки 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 СДЕЛКИТЕ – 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 СДЕЛКИТЕ

Страни по сделките са „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ – в качеството на купувач по бъдещи договори за покупко – продажба на недвижимите имоти, описани по-горе и „Санта Марина“ АД – в качеството на продавач на тези недвижими имоти.

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

3.1. Марио Захариев Захариев

3.1.1. Марио Захариев Захариев се явява заинтересовано лице по сделката, т.к. е лице, което притежава непряко най-малко 25% капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ по следния начин: Марио Захариев притежава пряко 80% от капитала на „Феърплей Интернешънъл“ АД, което дружеството притежава пряко 30,71% от капитала 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 30,71%.

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

3.1.3. Марио Захариев Захариев притежава пряко 24,01% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.1.4. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „Феърплей Интернешънъл“ АД, което дружество притежава пряко 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

3.1.5. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Санта Марина“ АД.

Интересът на Марио Захариев се изразява в реализирането на приходи от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, които дружества контролира непряко.

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 капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „Феърплей Интернешънъл“ АД упражнява непряк контрол върху „Санта Марина“ АД.

3.2.2. Член е на Съвета на директорите на „Феърплей Интернешънъл“ АД, което притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

3.2.3. Член е на Съвета на директорите на „Санта Марина“ АД.

Интересът на Анна Захариева се изразява в реализирането на приходи от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и „Санта Марина“ АД, в които дружества има пряко и непряко участие.

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 капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество, като в същото време чрез „Феърплей Интернешънъл“ АД упражнява контрол върху „Санта Марина“ АД.

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

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

3.4. „Феърплей Интернешънъл“ АД, тъй като:

3.4.1. Притежава пряко 30,71% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

3.4.2. Притежава 96,89% от гласовете в общото събрание и контролира „Санта Марина“ АД.

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

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

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

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

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКИТЕ

Пазарната оценка на правото на собственост на описаните по-горе недвижими имоти е изготвена от „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 имотите е в общ размер на 4 525 900 лв.

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, 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/apartment houses (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване), търговски площи и др.

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

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

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

Имот ПИ 67800.35.106 се намира в сърцето на в.с. Санта Марина, като в него са изградени Търговски комплекс и басейн – етап I и Търговски комплекс и басейн – етап II, собственост на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. В случай, че дружеството придобие собствеността на недвижимия имот пред ръководството ще се открие възможност за обособяване на Търговски комплекс и басейн – етап I и Търговски комплекс и басейн – етап II в отделни УПИ с цел реализацията им на краен инвеститор.

По отношение на незастроените имоти 67800.36.528, 67800.36.453, 67800.36.454, 67800.36.455, 67800.36.456, 67800.36.457, 67800.36.458, 67800.36.459 и 67800.36.48 и в случай на одобрение на общото събрание за сключване на договори за покупко – продажба със „Санта Марина“ АД, Съветът на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ ще инициира предпроектни проучвания за реализацията на възможни инвестиционни решения, като ще съобрази стратегията си с текущата и пазарна обстановка и предвижданията си за развитието на ваканционния комплекс в средносрочен и дългосрочен аспект.

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

**ПИ 67800.35.106 /застроен/
по КК и КК на гр. Созопол, местност „Света Марина”,
собственост на „САНТА МАРИНА“ АД**

Идентиф. № 2505080501

Април 2025
Гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Документи;
2. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от определянето на пазарната стойност на застроен поземлен имот с площ от 53 597 кв.м, съставляващ ПИ 67800.35.1068 по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр. Созопол, обл. Бургас, местност „Света Марина“. Имотът е застроен с 42 броя сгради /вили и обслужващи/ от вилно селище „Санта Марина“, които са със с обща застроена площ от 13 817 кв.м. Сградите са въведени в експлоатация в периода 2006-20015г. Стойността на застрояването не е включена в оценката.

Възложител: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

Собственик: „САНТА МАРИНА“ 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 покупката му.

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

Пазарна стойност

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

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

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

Дата на на оценката: 30.04.2025г.

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 оценяваните имоти, 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 оценяваните имоти е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО;
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

1.3. Информационни източници

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

- Нотариални актове – 4 бр.;
- Експертиза на апортна вноска;
- Скици на поземлен имот -3 бр.;
- Кадастрална справка за имота от сайта www.kais.kadastre.bg на КАИС Портал – АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ и КАДАСТЪР;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните имоти; Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2.2. Описание на имота

ПИ 67800.35.106



Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;

Вид собственост: Частна;

Вид територия: Урбанизирана;

НТП: За друг вид застрояване;

Площ: 53 597 кв.м;

Съседи: 67800.35.33; 67800.35.34; 67800.35.74; 67800.35.165; 67800.35.187..

Сградите са построени в периода 2006г.-2015г. Приетата нормативна експлоатационна годност е 80г. и остатъчната е 61 г. Парцелът е с максимално застроен и сградите са равномерно разпределени върху целия терен. Незастроената площ е обслужваща към сградите, с изпълнена вертикална планировка вкл. и 2 басейна.

Застроената площ на сградите в имота е следната:

№	Сграда с КИД:	ЗП, м2
1	67800.35.106.1	283
2	67800.35.106.4	590
3	67800.35.106.5	275
4	67800.35.106.6	309
5	67800.35.106.7	230
6	67800.35.106.8	316
7	67800.35.106.9	254
8	67800.35.106.10	230
9	67800.35.106.15	320
10	67800.35.106.21	283
11	67800.35.106.22	608
12	67800.35.106.24	221
13	67800.35.106.25	281
14	67800.35.106.26	236
15	67800.35.106.27	298
16	67800.35.106.28	609
17	67800.35.106.29	611
18	67800.35.106.32	290
19	67800.35.106.33	279
20	67800.35.106.34	280
21	67800.35.106.35	280
22	67800.35.106.36	357
23	67800.35.106.37	330
24	67800.35.106.38	299
25	67800.35.106.39	333
26	67800.35.106.40	330
27	67800.35.106.41	347
28	67800.35.106.42	280
29	67800.35.106.43	288
30	67800.35.106.44	354
31	67800.35.106.45	239
32	67800.35.106.46	241
33	67800.35.106.47	249
34	67800.35.106.48	300
35	67800.35.106.49	16
36	67800.35.106.50	11
37	67800.35.106.51	16
38	67800.35.106.52	229
39	67800.35.106.53	449
40	67800.35.106.54	337
41	67800.35.106.55	452
42	67800.35.106.56	1277
	Обща ЗП на сградите, кв.м:	13817

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.

3.1. Описание на метода

Подход на пазарните сравнения

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

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

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

3.2 Оценка на имота

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

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

Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициенти в зависимост от статута на земята, големината и формата на отделните оценявани имоти, както и степента на изграденост на инфраструктурата.

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

№	Местоположение на сравнимите имоти	Източник:
1	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 1 800 000 EUR Коригирана на 16 април, 2025 год. Площ:70000 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАПарцел от 70дка. в гр. Созопол. Проект за изграждане на ваканционно, еко-селище. Параметри: плътност-30%, кинт-1.5, височина-10м. • За жил.строителство За контакти: 0885886623 Частно лице	https://www.imot.bg/obiava-1r161952094237019-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
2	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 1 254 000 EUR Не се начислява ДДС Коригирана на 7 април, 2025 год.Площ:21000 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАПредставяме терен, полуостров в град Черноморец.Имотът е с площ от 21 000 кв.м. За контакти: 0887113315 Агенция: НОВАТИКА ЕСТЕЙТС http://novaticaestaes.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r173206292174812-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-chernomorets
3	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 936 640 EURКоригирана на 20 март, 2025 год.Площ:23416 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАПарцел, находящ се в гр. Созопол, м. Соленки, със следните параметри: Обща площ: 23 416 кв.м.; Местоположение: главен път Бургас - Созопол Царево, разклон за с. Равадиново; Лице - 120 м., с два подхода на пътя за с. Равадиново; Описание на имота: в регулация, равен, с правилна форма, в близост до комуникации ток, вода, подходящ за изграждане на търговско развлекателен комплекс, чисто производство, складове или друга безвредна дейност; Устройствена зона: Сгради за обществено обслужване (КОО) ; Показатели: Плътност на застрояване до 60%; Коефициент на интензивност: до 1.5; Височина на сградите: до 10 м.; За контакти: 0885506005 Агенция: ОМЕГА ОФИС СОЗОПОЛ http://omega-sozopol.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r152042586295450-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
4	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Царево, ул. 'Двадесет и трета' 312 675 EURКоригирана на 23 април, 2025 год.Площ:12507 m2Регулация:ДАТок:НЕВода:НЕПоземлен имот, по плана на новообразуваните имоти на територията по 4, ал.3 от ПРЗ на ЗСППЗ, включен в строителните граници на гр. Царево, местност 'Вургарски път', с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и начин на трайно ползване: За друг вид застрояване. Лице: 63 метра. • За жил.строителство За контакти: 0887295428 Агенция: РИЧ http://rich.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r140723811507274-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-tsarevo-ul-dvadeset-i-treta

АНА - ЛОГ №	Офертна цена (EUR.)	Коеф. за сделка	Км	Кпл	Куп	Ки	Коригирана офертна цена (EUR.)	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (eur/кв.м.)
1.	1 800 000	0,95	1,10	1,10	1,00	1,00	2 069 100	70 000	30
2.	1 254 000	0,95	1,00	0,85	1,00	1,00	1 012 605	21 000	48
3.	936 640	0,95	1,20	0,85	0,80	1,00	726 083	23 416	31
4.	312 675	0,95	1,30	0,80	1,15	1,00	355 261	12 507	28
Осреднена пазарна стойност /eur./кв.м./									34,30
Осреднена пазарна стойност /лв./кв.м./									67,08

Имот	Площ /кв.м./	Осреднена стойност /лв/кв.м./	К застр.	К о. е.г. на застр.	Сравни-телна стойност /лв./	Сравни-телна стойност / EUR./
ПИ 67800.35.106	53 597	67,08	0,742206	0,2375	633 800 лв	€ 324 000

Легенда:

Кзастр. – корекция за застроената площ на сградите;

К о.е.г. на застр.- корекция, отчитаща остатъчната експлоатационна годност на застрояването;

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на застроен поземлен имот с площ от 53 597 кв.м, съответстващ на **ПИ 67500.35.106, по КKKP по плана на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина”** към 30.04.2025 г. възлиза на:

633 800 лв., равняващи се на € 324 000

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на застроен поземлен имот с площ от 53 597 кв.м, съответстващ на ПИ 67500.35.106 по КKKP по плана на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” към 30.04.2025 г. възлиза на:

633 800 лв., равняващи се на € 324 000

Експерт-оценители:

Изготвил:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



30.04.2025г.

Гр.София

ПРИЛОЖЕНИЯ

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван
 материален интерес
 30 000лв.
 Пропорц. такса: 437 лв.
 Обикн. такса: 3 лв.
 Доп. такса: лв.
 Всичко: 440 лв.
 Сметка № 021763 от 2005г.
 Кв.№.....от.....г.

Вписване по ЗС/ПВ
 Служба по вписванията
 Вх. Рег. № 503322 APR 2005
 Акт № 151 от дело № 3030
 Партидна книга: том..... стр.....
 Такса за вписване по ЗДТ:.....
 30 лв.
 Кв. №.....БДСК..... от 2005г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ
за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 71, том III, рег.№2495, дело№ 268 от 2005 год.

Днес, на 22.04.2005г.(двадесет и втори април две хиляди и пета година) пред мен - Кремена Консулова - нотариус, вписана в Нотариална камара под рег.№ 248 с район на действие - Бургаски Районен съд и адрес на Нотариалната кантора в гр. Бургас, ул."Васил Априлов"№ 18, в кантората ми в гр.Бургас се явиха следните лица: МИЛКО КРАСИМИРОВ ПЕТРОВ -ЕГН 7606205620, с лк № 186319108, издадена на 08.04.2003г. от МВР-София действащ като пълномощник на продавачите АТАНАС ИВАНОВ БОЙЧЕВ - ЕГН 6611207667, с лк.№161277151, изд. на 28.07.2000г. от МВР-София живущ в гр.София, кв.Хиподрума бл.110 и на ДИМА ХРИСТОФОРОВА ИНКЪОВА -ЕГН 6506226930, с лк № 162609922, изд.на 25.09.2000 г.от МВР-София, живуща в гр.София, жк Красно село бл.16, вх.г. ет.1, ап.66, упълномощен с пълномощно №1801/12.04.2005г. на Нотариус №187 с район на действие гр.София и като пълномощник на купувача "САНТА МАРИНА" АД, рег. с решение по ф.д.№924/2005г. по описа на СГС, със седалище и адрес на управление гр.София, р-н"Изгрев", жк."Изгрев", ул."Атанас Далчев" №6, Данъчен №4220044047, Булстат 131366249, представлявано от МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ от град София, ЕГН 5612286484, с л.к.№164281493/2001г., изд. от МВР-София, упълномощен с пълномощно №3385/15.04.2005г. на Нотариус №200 с район на действие гр.София и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:*****

1. АТАНАС ИВАНОВ БОЙЧЕВ чрез пълномощника си МИЛКО КРАСИМИРОВ ПЕТРОВ и ДИМА ХРИСТОФОРОВА ИНКЪОВА чрез пълномощника си МИЛКО КРАСИМИРОВ ПЕТРОВ ПРОДАВАТ на "САНТА МАРИНА" АД чрез пълномощника на Дружеството МИЛКО КРАСИМИРОВ ПЕТРОВ следния недвижим имот, а именно:*****

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XV-35026(петнадесети, отреден за имот тридесет и пет хиляди двадесет и шест) по плана на местността "Света Марина" в землището на град Созопол, Бургаска област, с площ от 1 900кв.м.(хиляда и деветстотин) при граници: УПИ XIII -35027(тринадесети, отреден за имот тридесет и пет хиляди двадесет и седем), УПИ XIV-35028(четириннадесети, отреден за имот тридесет и пет и хиляди двадесет и осем); имот

№35025(тридесет и пет хиляди двадесет и пет) и улица, като УПИ XV-35026 е бивш имот №035026, който със заповед №РД 49-94/21.03.2005г. е изключен от горския фонд и за същия имот със заповед № 1371/09.12.2004г. на Кмета на Община Созопол има одобрен ПУП, като продажната цена е 30 000лева (тридесет хиляди), която пълномощника на продавачите заяви, че са получили напълно и в брой от купувача преди подписване на настоящия договор. ****

2.Купувачът "САНТА МАРИНА" АД чрез пълномощника на Дружеството МИЛКО КРАСИМИРОВ ПЕТРОВ заяви, че купува описания в т.1 недвижим имот за сумата от 30 000лева (тридесет хиляди), която е изплатил напълно и в брой на продавачите преди подписване на настоящия договор.*****

Данъчната оценка на имота е 3 784,80лв.(три хиляди седемстотин осемдесет и четири лева и осемдесет стотинки).*****

Страните са предупредени за възможността да извършат необходимите справки относно собствеността, вещни тежести, ипотеки и съдебни оспорвания за имота. След като се уверих, че продавачите са собственици на недвижимия имот и са изпълнени особените изисквания на закона, извърших този нотариален акт. Акта прочетох на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен - НОТАРИУСА.*****

При съставянето на акта се представиха следните документи: *****
Нотариален акт №19, том VII, рег.№5949, дело №612/2004г. на нотариус №248, вписан в СВ-Бургас акт №108, том XXVI, дело №6026/2004г.; Скица №446/08.04.2005г.; Удостоверение за данъчна оценка №929/31.03.2005г.-Созопол.; Пълномощни №1801/12.04.2005г. на Нотариус №187 НК и №3385/15.04.2005г. на Нотариус №200 НК; Квитанции за внесена такса; Декларации за гражданство и гражданско състояние чл.25, ал.6 от ЗННД; Декларации по чл.226, ал.1 ДПК

ПРОДАВАЧИ:

/като пълномощник/

КУПУВАЧ:

/като пълномощник/

НОТАРИУС:



№ 10.06.2005 г. ДИАНА РАЙНОВА
нотариус в район - РС Бургас, рег. № 278
на Нотариалната камара, удостоверявам
верността на този препис, снет от *оригинала*
на официален(частен) документ, предоставен
ми от *Милко Петров*
с удостоверение гр.(с.) *Бургас*
като в първообраза нямаше зачерквания
прибавки, поправки и други особености
рег. № *3385* Събрание *2005*

НОТАРИУС:

Нотариална такса по ЗННД

Удостоверяван
материален интерес

..... 17 400 лв.

Пропорц. такса: 311 лв.

Обикн. такса: 3 лв.

Доп. такса: лв.

Всичко: 314 лв.

Сметка № 022968 от 2005г.

Кв. № ОТ Г.

Вписване по ЗС ЛВ

Служба по вписванията

Вх. Рег. № 11288 от 25 AUG 2005 г.

Акт № 88, том XIX, дело № 7419 г.

Партидна книга: том стр.

Такса за вписване по ЗДТ: 17,40 лв.

Кв. № БДСК от 2005г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

НОТАРИАЛЕН АКТ
за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 178, том V, рег. №. 5521, дело № 613 от 2005 год.

Днес, на 25.08.2005г. (двадесет и пети август две хиляди и пета година) пред мен - Кремена Консулова - нотариус, вписана в Нотариална камара под рег. № 248 с район на действие - Бургаски Районен съд и адрес на Нотариалната кантора в гр. Бургас, ул. "Васил Априлов" № 18, в кантората ми в гр. Бургас се явиха следните лица: МИХАИЛ МИХАЙЛОВ ЗАИМОВ - ЕГН 6703166244, с лк № 158117867, изд. на 07.01.2000г. от МВР-София, от град София, ул. "Цанко Церковски" № 52, действаш лично и като пълномощник на продавачите АТАНАС ИВАНОВ БОЙЧЕВ - ЕГН 6611207667, с лк № 161277151, изд. на 28.07.2000г. от МВР-София живущ в гр. София, кв. Хиподрума бл. 110, упълномощен с пълномощно № 2964/01.07.2005г. на нотариус № 187 НК с район на действие гр. София и на ДИМА ХРИСТОФОРОВА ИНКЪОВА - ЕГН 6506226930, с лк № 162609922, изд. на 25.09.2000 г. от МВР-София, живуща в гр. София, жк Красно село бл. 16, вх. г. ет. I, ап. 66, упълномощен с пълномощно № 2965/01.07.2005г. на Нотариус № 187 НК с район на действие гр. София и МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ от град София, ЕГН 5612286484, с лк № 164281493/2001г., изд. от МВР-София като Председател на съвета на директорите на "САНТА МАРИНА" АД, рег. с решение по ф. д. № 924/2005г. по описа на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н "Изгрев", жк "Изток", ул. "Атанас Далчев" № 6, Данъчен № 4220044047, Булстат 131366249 и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор: *****

1. МИХАИЛ МИХАЙЛОВ ЗАИМОВ, АТАНАС ИВАНОВ БОЙЧЕВ чрез пълномощника си МИХАИЛ МИХАЙЛОВ ЗАИМОВ и ДИМА ХРИСТОФОРОВА ИНКЪОВА чрез пълномощника си МИХАИЛ МИХАЙЛОВ ЗАИМОВ ПРОДАВАТ на "САНТА МАРИНА" АД чрез МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ следния свой съсобствен недвижим имот, а именно: *****

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XVI-35025 (шестнадесети, отреден за имот тридесет и пет хиляди и двадесет и пет) по плана на местността "Света Марина" в землището на град Созопол, Бургаска област, с площ 8,701 дка (осем декара седемстотин и един кв. м.) - при граници: имот № 035024 (нула, тридесет и пет хиляди двадесет и четири), имот № 035019 (нула,

тридесет и пет хиляди и деветнадесет), улица, УПИ XV-35026(петнадесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и шест) и УПИ XVI-35028(петнадесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и осем), като УПИ XVI-35025 е бивш имот №035025, който със заповед №РД 49-172/27.05.2005г. е изключен от горския фонд и за същия имот със заповед №110/25.01.2005г. на Кмета на Община Созопол има одобрен ПУП, като продажната цена е 17400 лева (седемнадесет хиляди и четиристотин), която пълномощника на продавачите заяви, че са получили напълно и в брой от купувача преди подписване на настоящия договор. *****

2.Купувачът "САНТА МАРИНА" АД чрез МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ заяви, че купува описания в т.1 недвижим имот за сумата от 17 400 лева (седемнадесет хиляди и четиристотин), която е изплатил напълно и в брой на продавачите преди подписване на настоящия договор. *****

Данъчната оценка на недвижимия имот е 17332, 40 лева (седемнадесет хиляди и триста тридесет и два лева и четиридесет стотинки). *****

Страните са предупредени за възможността да извършат необходимите справки относно собствеността, вещни тежести, ипотечи и съдебни оспорвания за имотите. След като се уверих, че продавачите са собственици на недвижимия имот и са изпълнили особените изисквания на закона, извърших този нотариален акт. Акта прочетох на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен - НОТАРИУСА. *****

При съставянето на акта се представиха следните документи: *****
Нотариален акт №25, том VII, рег.№5970, дело №617/2004г. на нотариус №248, вписан в СВ-Бургас акт №166, том XXVI, дело №6089/2004г.; Скица №802 /28.06.2005г.; Удостоверение за данъчна оценка №1674/21.06.2005г.-Созопол, Пълномощни №2964/01.07.2005г. и №2965/01.07.2005г. на Нотариус №187 НК с район на действие гр.София ; Устав, Решение и актуално състояние на купувача-приложени към нотариално дело №268 на нотариус №248 НК; Декларации за гражданство и гражданско състояние чл.25, ал.6 от ЗННД; Декларации по чл.226, ал.1 ДПК; Квитанции за внесена такса.

ПРОДАВАЧИ:

/и като пълномощник/

КУПУВАЧ:

НОТАРИУС

КОНЕВЛОВА

Район на действие

Б.С. БУРГАС

Бургас



Верно с оригинала

О Б Щ И Н А С О З О П О Л

ЗАПОВЕД № *1192* / *350* / *10* / 2005 година **НА КМЕТА НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ**

На основание чл.110 ал.1 т.2 и чл.134 ал.1 т.6 от ЗУТ, заявление вх.№26-00-1176/30.09.2005г. от Марио Захариев Захариев, изпълнителен директор на "Санта Марина" АД със седалище гр. Созопол, ул."Индустриална"№3, Мотивирано предписание с изх.№26-00-1176/26.10.2005г. на кмета на община Созопол, решение по т.29 от протокол №16/12.10.2005 година на Общински експертен съвет при Община Созопол и при следните мотиви:

- 1.Настъпили инвестиционни намерения на собствениците на земеделските имоти.
- 2.Настъпили изменения в устройствените условия.
- 3.Необходимост от осигуряване на целесъобразно застрояване

О Д О В Р Я В А М:

Промяна на плана за регулация за УПИ I-35029,35050;XIII-35027;XIV-35028;XVI-35025 и XV-36026 по плана на м."Света Марина", земята гр.Созопол, като се обединят петте урегулирани поземлени имота и се образува нов урегулиран поземлен имот I-35029,35050,35026,35027,35025,35028 съгласно приложената скица проект №1574 от 12.10.2005г.

Заповедта да се съобщи на заинтересованите страни по реда и условията на ГПК и чл.130 от ЗУТ.

Същата може да се обжалва по реда на чл.215 ал.1 от ЗУТ и чл.37 от ЗАП.

КМЕТ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ



[Signature]
/ В.КАРАМАНОВА /

Забележка: Със Заповеди №1218/10.11.2004 год., №1213/09.11.2004 год., №1371/09.12.2004 год., №110/23.01.2005 год., №679/21.06.2004 год., №1042/09.09.2004 год. на Кмета на Община Созопол са одобрени ПУП за имоти 35028, 35027, 35026, 35025, 35029, 35050 в м. "Света Марина", з-ще гр. Созопол.

Със Заповеди №РД 49-22/02.02.2005 год., №РД 49-165/22.07.2004 год., №РД 49-94/21.03.2005 год., №РД 49-172/27.05.2005 год., №РД 49-298/05.11.2004 год., №РД 49-165/19.07.2004 год. на Министъра на земеделието и горите са изключени от горски фонд имоти с номера 35028, 35029, 35026, 35025, 35050, 35029 в м. "Света Марина" з-ще гр. Созопол.

Със Заповед №1292/26.10.2005 г. на Кмета на община Созопол е одобрена промяна на плана за регулации за УПИ I₃₅₀₂₈, I₃₅₀₂₉, X_{III}₃₅₀₂₇, X_{IV}₃₅₀₂₈ и X_V₃₅₀₂₉ по плана на м. "Св. Марина", като се обособява един нов УПИ I₃₅₀₂₈, I₃₅₀₂₉, I₃₅₀₂₆, I₃₅₀₂₇, I₃₅₀₂₅ в м. "Св. Марина", з-ще гр. Созопол.

По действащия план в имота не е предвидено изграждане на обект публична общинска или публична държавна собственост.

За останалата част от собствеността в парцела Дир "УГСКЕУС" не разполага с данни.

Ст. спец. КРВИ:



2000

547/29.03.2006г.

I₃₅₀₁₉, I₃₅₀₅₀, I₃₅₀₂₆, I₃₅₀₂₇, I₃₅₀₂₅, I₃₅₀₂₈

м. "Света Марина" з-ще гр. Созопол

з-ще гр. Созопол

Санитарно-защитна зона "ФЕЯР ПЛЕЙ"

ПРОПЪРТИС "АДСИЦ" и ПАРК "АДСИЦ" н.а. 71 п. III р. 2495 з. 268/05г., н.а. 25 п. VIII р. 888/05г.

53888 кв. м.

11575/2006г.

Stav

Забел.: Съгласно н.а.55 т. I рег. 622 дело 42/2006 година и н.а. 25 т. VIII рег. 7582 дело 888/2005 година "ПАРК" АДСИЦ и "Феяр Плей Протъртис" АДСИЦ са собственици на отстъпено право на строеж в УПИ I₃₅₀₂₉, I₃₅₀₅₀, I₃₅₀₂₆, I₃₅₀₂₇, I₃₅₀₂₅ в м. "Света Марина" з-ще гр. Созопол.

Ст. спец. КРВИ:

Stav

Заповедите №1218/10.11.2004 год.,
 №1213/09.11.2004 год., №1371/09.12.2004 год.,
 №110/25.01.2005 год., №579/21.06.2004 год.,
 №1042/09.09.2004 год. на Кмета на Община Созопол са
 одобрени ПУП за имоти 35028, 35027, 35026, 35025, 35029,
 35050 в м. "Света Марина", з-ще гр. Созопол.

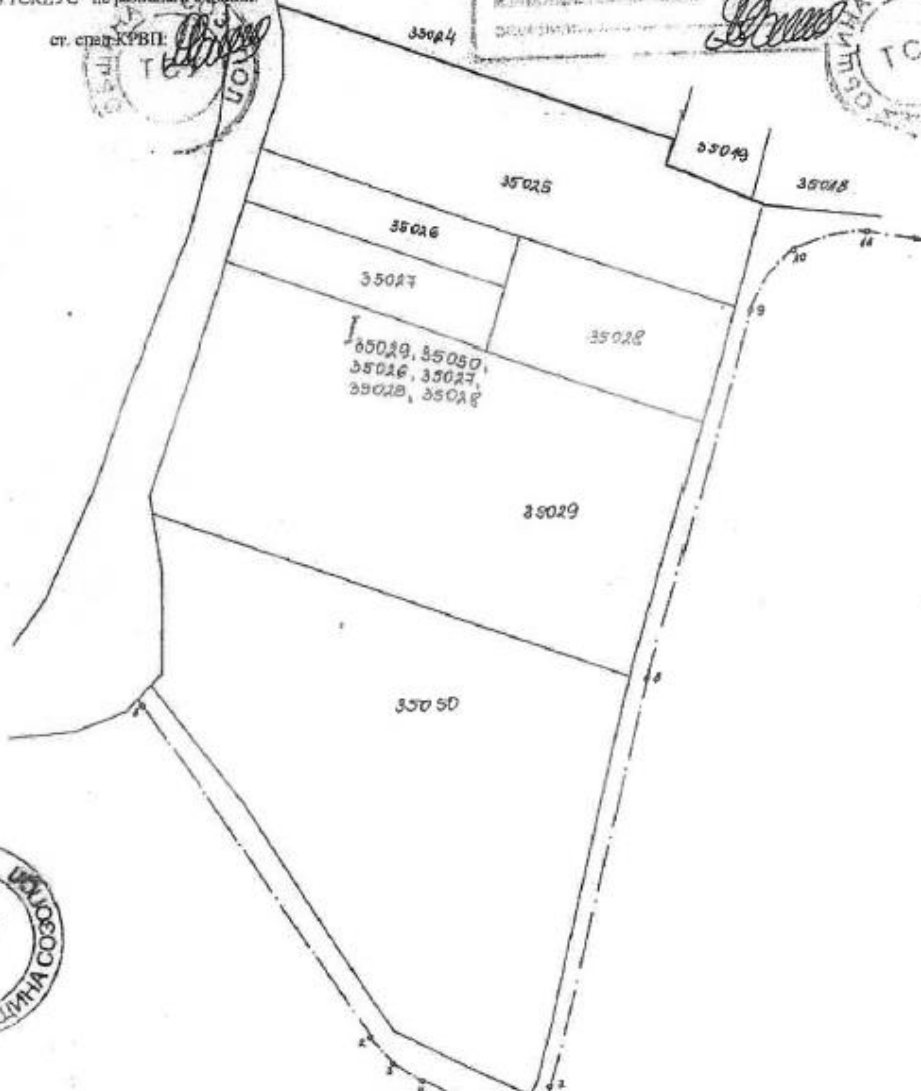
Със Заповеди №РД 49-22/02.02.2005 год., №РД 49-
 165/22.07.2004 год., №РД 49-94/21.03.2005 год., №РД 49-
 172/27.05.2005 год., №РД 49-296/05.11.2004 год., №РД 49-
 165/19.07.2004 год. на Министерствата на земеделието и горите са
 изключени от горски фонда имоти с номера 35028, 35029,
 35026, 35025, 35050, 35029 в м. "Света Марина" з-ще
 гр. Созопол.

Със Заповед №1292/26.10.2005 г. на Кмета на община
 Созопол е одобрена промяна на плана за регулация за УПИ
 I<sub>35028, 35030, XIII<sub>35027, XIV<sub>35028, XVI<sub>35025 и XV<sub>35026 по плана на
 м. "Св. Марина", като се обособява един нов УПИ I<sub>35028, 35029,
 35026, 35027, 35025 в м. "Св. Марина", з-ще гр. Созопол.</sub></sub></sub></sub></sub></sub>

По действащия план в имота не е предвидено
 изграждане на обект публична общински или публична
 държавна собственост.

За останалата част от собствеността в парцела
 Дир. "УТСКЕУС" не разполага с данни.

ст. спр. КРВП



2000
 843/23.05.2006г.
 УПИ I_{35028, 35029, 35026, 35027, 35025, 35028}
 м. "Света Марина"
 з-ще гр. Созопол
 "Санта Марина" АД
 н.о. 178 м. V в. 613/2005г.,
 н.о. 174 м. III в. 263/2005г., н.о. 174 м. I в. 95/2005г.,
 н.о. 175 м. I в. 96/05г., н.о. 101 м. III в. 644/04г., н.о. 176 м. I в. 274/0
 53886 кв. м.

свдг
 10
 18361/2006г.
 СОЗОПОЛ
 ТСУ



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Седм. 1618, лк. Теневски, 90г
т. 02/818 84 83, факс: 02/818
8483, e-mail: agk@agk.bg

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 526, Бул. "СТ. СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518, 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-468942-29.10.2015 г.

Поземлен имот с идентификатор 67800.35.106

Гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГК

Последно изменение със заповед КД-14-02-1091/20.08.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС

Адрес на поземления имот: гр. Созопол, п.к. 8130, СВЕТА МАРИНА, местност СВ. МАРИНА

Площ: 53892 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

Координатна система БГС2005



М 1:5000

Номер по предходен план I

Съседни 67800.35.33, 67800.35.34, 67800.35.84, 67800.35.110, 67800.35.74

Скица № 15-468942-29.10.2015 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-315232-28.10.2015 г.

инж. Светла Захариева



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100911 от 14 декември 2009 год.

**ТАТЯНА СТАНЕВА ТОТЕВА -
НИКОЛОВА**

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

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



а: гр. София, ул. „11 август” № 22

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

е: office@impact.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

Незастроен ПИ 67800.36.528

**по КК и КК на гр. Созопол, местност „Света Марина”,
собственост на „САНТА МАРИНА“ АД**

Идентиф. № 2505080502

Април 2025
Гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Документи;
2. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от определянето на пазарната стойност на незастроен поземлен имот с площ от 29 206 кв.м, съставляващ ПИ 67800.36.528 по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр. Созопол, обл. Бургас, местност „Света Марина”.

Възложител: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Собственик: „САНТА МАРИНА“ 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 покупката му.

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

Пазарна стойност

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

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

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

Дата на на оценката: 30.04.2025г.

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 оценяваните имоти, 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 оценяваните имоти е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО;
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

1.3. Информационни източници

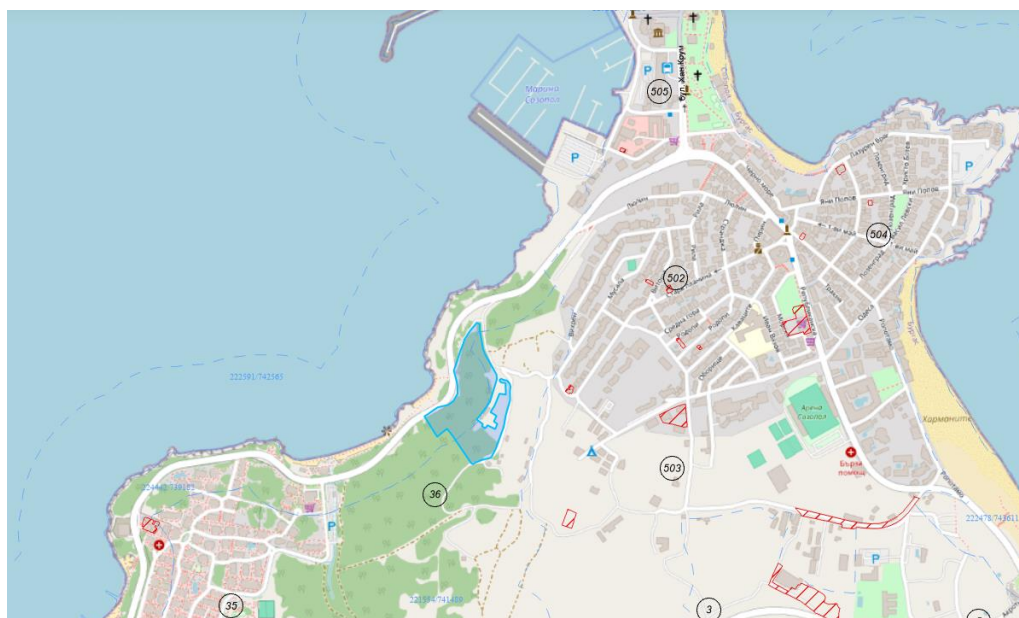
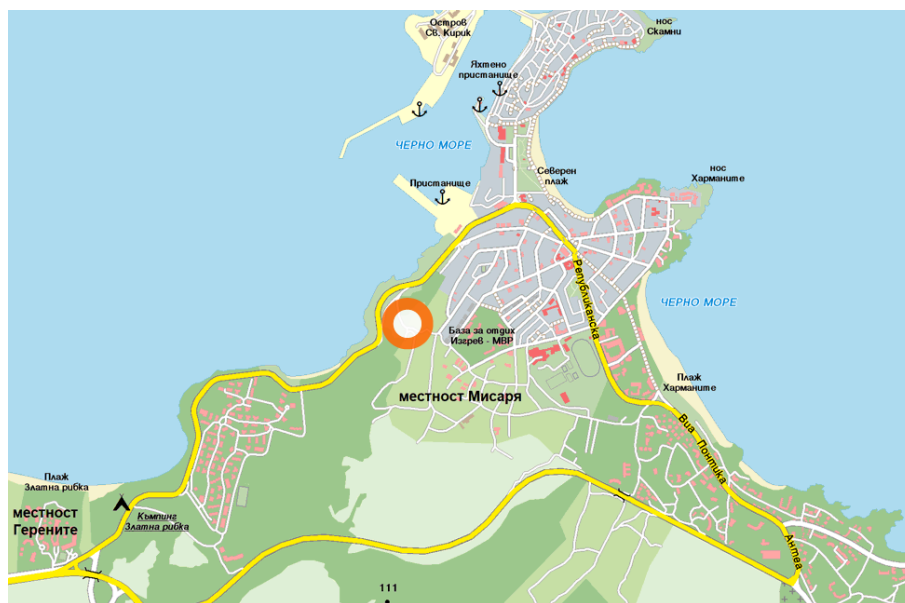
Оценката е изготвена на базата на предоставената изходна информация. Използваните информационни източници са следните:

- Договор за покупко-продажба на недвижим имот № 177/27.05.2010г., между ОБЩИНА СОЗОПОЛ и „САНТА МАРИНА“ АД;
- Заповед № 8-z-413/15.04.2024г. за отчуждаване на 791 м2 от ПИ 67800.36.5 за улици;
- Скица на поземлен имот № 15-619568-17.06.2024г.
- Кадастрална справка за имота от сайта www.kais.kadastre.bg на КАИС Портал – АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ и КАДАСТЪР;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните имоти;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният недвижим имот се намира в гр. Созопол, местност „Света Марина“, разположена на около 2 км. северно от стария град, преди влизането в града. Местността е гориста, денивелацията е в посока морския бряг, което предразполага за отлична гледка към залива. Имотът е под местността „Мисаря“, между „Вилно селище „САНТА МАРИНА“ и града. Районът, в който се намира имота е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол.



2.2. Правен статут

Съгласно Договор за покупко-продажба на недвижим имот № 177/27.05.2010г., между ОБЩИНА СОЗОПОЛ и „САНТА МАРИНА“ АД,

дружеството става собственик на ПИ 67800.36.5 по КК и КР на гр. Созопол, м. „Св. Марина“, общ. Созопол, обл. Бургас, с площ от 31 113 кв.м.;

Следва Заповед № 8-z-413/15.04.2024г. за отчуждаване на 791 м2 от ПИ 67800.36.5 за улици.

Съгласно Скица на поземлен имот № 15-619568-17.06.2024г. имотът е с идентификатор 67800.36.476 и е с площ от 29730. Следва отчуждаване на още 524 кв.м за улици. Понастоящем имотът е ПИ 67800.36.528 и е с площ от 29 206 кв.м

2.3. Описание на имота

ПИ 67800.36.528



Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;

Вид собственост: Частна;

Вид територия: Горска;

НТП: За друг дървопроизводителна гора;

Площ: 29 206 кв.м;

Съседи: 67800.36.10; 67800.36.42; 67800.36.48; 67800.36.57; 67800.36. 58; 67800.36.472; 67800.36.483; 67800.36.484; 67800.36.485; 67800.36.536 .

Имотът е с лице на път, в него е изграден трафопост със застроена площ от 38 кв.м, чиято стойност не е включена в оценката..

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.

3.1. Описание на метода

Подход на пазарните сравнения

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

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

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

3.2 Оценка на имота

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

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

Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициенти в зависимост от статута на земята, големината и формата на отделните оценявани имоти, както и степента на изграденост на инфраструктурата.

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

№	Местоположение на сравнимите имоти	Източник:
1	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 1 460 000 EUR Цената е с включено ДДС Публикувана на 29 юли, 2024 год.Площ:31074 m2Няколко ПАРЦЕЛА в местност Алепу , землището на град Созопол, с обща площ 31 074 кв.м.Статута на земята е различен - земеделска територия, категория на земята 5, друг вид недървопроизводителна и дървопроизводителна горска площ.За контакти: 0885812410 Агенция: ЕРА ПАЛИТРА http://erapalitra.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r172224354823013-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
2	ПАРЦЕЛ област Бургас, с. Равадиново 400 000 EUR Цената е с включено ДДСКоригирана на 14 април, 2025 год.Площ:21000 m2Регулация:ДАТок:НЕВода:НЕПоземлен имот в село Равадиново в местността 'Факуда'.Местонахождението е в края на селото, с лице към път около 150м, с лека денивация, панорамна гледка. Подходящ е за изграждане на вилни сгради при следните параметри на застрояване: плътност 20%, височина 7 м. кинт 0.8. За контакти: 0892530583 Агенция: ЯВЛЕНА-ОФИС БУРГАС http://yavlenabs.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r167908495865341-prodava-partsel-oblast-burgas-s-ravadinovo
3	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 936 640 EUR Коригирана на 20 март, 2025 год.Площ:23416 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАНедвижим имот за продажба, находящ се в гр. Созопол, м. Соленки, със следните параметри: Обща площ: 23 416 кв.м.; Местоположение: главен път Бургас - Созопол Царево, разклон за с. Равадиново; Лице - 120 м., с два подхода на пътя за с. Равадиново; Описание на имота: в регулация, равен, с правилна форма, в близост до комуникации ток, вода, подходящ за изграждане на търговско развлекателен комплекс, чисто производство, складове или друга безвредна дейност; Устройствена зона: Сгради за обществено обслужване (КОО) ; Показатели: Плътност на застрояване до 60%; Коефициент на интензивност: до 1.5; Височина на сградите: до 10 м.;За контакти: 0885506005 Агенция: ОМЕГА ОФИС СОЗОПОЛ http://omega-sozopol.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r152042586295450-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
4	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Царево, ул. 'Двадесет и трета '312 675 EUR Коригирана на 23 април, 2025 год.Площ:12507 m2Регулация:ДАТок:НЕВода:НЕПоземлен имот, по плана на новообразуваните имоти на територията по 4, ал.3 от ПРЗ на ЗСППЗ, включен в строителните граници на гр. Царево, местност 'Вургарски път', с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и начин на трайно ползване: За друг вид застрояване. Лице: 63 метра. За контакти: 0887295428 Агенция: РИЧ http://rich.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r140723811507274-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-tsarevo-ul-dvadeset-i-treta
5	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 970 000 EUR Коригирана на 24 април, 2025 год.Площ:19500 m2Голям имот непосредствено до дюните на плаж 'Смокиня' за продажба. Имотът граничи с няколко ваканционни комплекса и има излаз на пътя Созопол - в.с.Дюни.. Ref. ID:14244 За контакти: 0882 300 400 Агенция: ЮНИК ЕСТЕЙТС http://uniqueestates.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r161521686037645-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol

АНА - ЛОГ №	Офертна цена (EUR.)	Коеф. за сделка	Км	Кпл	Куп	Ки	Коригирана офертна цена (EUR.)	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (eur/кв.м.)
1.	1 216 667	0,95	1,00	1,10	0,85	1,00	1 080 704	31 074	35
2.	400 000	0,95	1,40	1,00	1,00	1,10	585 200	21 000	28
3.	936 640	0,95	1,00	1,00	0,85	1,00	756 337	23 416	32
4.	312 675	0,95	1,20	0,90	1,00	1,10	352 885	12 507	28
5.	970 000	0,95	1,00	1,00	0,80	1,00	737 200	19 500	38
Осреднена пазарна стойност /eur./кв.м./									32,19
Осреднена пазарна стойност /лв./кв.м./									62,96

Имот	Площ /кв.м./	Осреднена стойност /ев/кв.м./	Сравнителна стойност /лв./	Сравнителна стойност / EUR./
ПИ 67800.36.528	29 206	62,96	1 838 900 лв	€ 940 200

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на незастроен поземлен имот с площ от 29 206 кв.м, съответстващ на **ПИ 67500.36.528**, по КKKP по плана на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” към 30.04.2025 г. възлиза на:

1 838 900 лв., равняващи се на € 940 200

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на, незастроен поземлен имот с площ от 29 206 кв.м, съответстващ на ПИ 67500.36.528, по КККР по плана на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” към 30.04.2025 г. възлиза на:

1 838 900 лв., равняващи се на € 940 200

Експерт-оценители:

Изготвил:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



30.04.2025г.

Гр.София

ПРИЛОЖЕНИЯ

Внесен
Том 12 № 199
Дд. Вх. ред. 11/06/2010
Стор. по Внесению

36 с адрес
иот Василев

2.1. Продажната цена на имота описан в т.1. от настоящия договор е в размер на 1 663 461 87 лв (един милион шестотин шестдесет и три хиляди четиристотин шестдесет и един лева и 87ст/ и е определена и образувана съгласно чл.45, ал.1 от

ЗДДС, като сумата е внесена изцяло преди подписване на настоящия договор по сметка на продавача-Община Созопол.

2.2. КУПУВАЧЪТ - "САНТА МАРИНА" АД, с ЕИК 131366349 е придобил правото да закупи описаните по горе имоти по силата на Заповед № Z -408/04.03.2010 год и във връзка чл. 35 ал.1 и ал.6 от ЗОС и по силата на изпълнените разпоредби на чл.39, ал.1 и чл.80 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост .

РАЗДЕЛ III ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

3.1. ПРОДАВАЧЪТ

3.1.1. ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да предаде владението на описания по-горе имот.

3.1.2. ПРОДАВАЧЪТ - Община Созопол декларира, че правото на собственост е без всякакви тежести, не е предмет на съдебни спорове, не са извършвани обременителни или отчуждителни сделки с предмет същото право в полза на трети лица, както и че трети лица нямат каквито и да било права към него към датата на сключване на този договор, като в противен случай дължи неустойка на КУПУВАЧЪТ, в размер на продажната цена по този договор

3.2. КУПУВАЧЪТ

3.2.1. КУПУВАЧЪТ е внесъл сумата по чл.2.2. по банкова сметка на Община Созопол, след което е представил на Продавача екземпляр от платежното нареждане.

3.2.2. КУПУВАЧЪТ преди подписване на договора е внесъл 2% режийни и 2,6% местен данък, на основание НРПУРОС и ЗМДТ по сметка на община Созопол.

3.2.3. КУПУВАЧЪТ поема и разходите по вписване на договора при Служба по вписвания РС-Бургас, като сумите са внесени преди подаване искането за вписване на договора.

РАЗДЕЛ IV ПРЕМИНАВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА

4.1. КУПУВАЧЪТ "САНТА МАРИНА" АД, с ЕИК 131366349 , придобива правото на собственост върху имота въз основа на внасяне на дължимата сума , последващо подписване на настоящия договор и вписване на същия в Агенция по вписванията при РС-Бургас.

РАЗДЕЛ V НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

5.1. При наличието на недостатъци отношенията между страните се уреждат по правилата на чл.193-199 от Закона за задълженията и договорите.

РАЗДЕЛ VI РАЗПОРЕДБИ

6.1. За неуредени въпроси по настоящия договор се прилага действащото в Р.България законодателство.

6.2. Възникнали спорове между страните се решават по споразумение , а ако това е невъзможно – по реда предвиден в ГПК.

Настоящият договор има силата на нотариален акт , съгласно чл.18 от Закона за собствеността.

ЗА ПРОДАВАЧА: Панайот Василев Рейзи/подпис
/Кмет на Община Созопол/

ЗА КУПУВАЧА: Николай Недялков Николов/подпис
/За "САНТА МАРИНА" АД/

Николай Недялков Николов



ОБЩИНА СОЗОПОЛ

ЗАПОВЕД

№ 8-З-УП/15.04.2024 год.
НА КМЕТА НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

На основание чл.25, ал.1, във връзка с чл.21, ал.1 от Закона за общинска собственост, в съответствие с влязъл в сила Подробно устройствения план за „ПУП – Парцеларен план за улици и алеи в местност Света Марина“, землище на гр.Созопол, в обхват между кв.Мисаря и общински път – къмпинг Златна рибка – гр.Созопол“ при следните мотиви:

- задоволяване на важни обществени интереси, които не могат да бъдат задоволени по друг начин;
- одобрен с Решение № 1154 от 19.09.2023г. на Общински съвет Созопол проект за ПУП ПП за „Улици и алеи в местност Света Марина“, землище на гр.Созопол, в обхват между кв.Мисаря и общински път – къмпинг Златна рибка – гр.Созопол“, представляващ обект по смисъла на чл.205, т.1 от ЗУТ и определен съгласно подробно устройствения план за публична общинска собственост;
- изготвена и одобрена с Решение № 142/27.03.2024г. на Общинския съвет – гр. Созопол оценка от лицензиран оценител

НАРЕЖДАМ:

1. Да бъде извършено отчуждаване на части от Поземлен имот с площ от 791 кв.м. и 589 кв.м. от 31 110 кв.м. площ на целия имот с идентификатор 67800.36.5 по ККР на гр. Созопол, одобрена със Заповед № РД-18-60 от 04.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК с райно предназначение на територията – горска, НТП- друг вид дървопроизводителна гора преди влизане в сила на ПУП/, реално обособени в Поземлен имот с проектен идентификатор 67800.36.485 и Поземлен имот с проектен идентификатор 67800.36.484 .

2. Частите от Поземлен имот с идентификатор 67800.36.5 по ККР на гр. Созопол, одобрена със Заповед № РД-18-60 от 04.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 791 кв.м. и 589 кв.м.е собственост на „Санта Марина“ АД с ЕИК 131366349.

3. Пазарната стойност на отчуждавания имот по т. 1 с площ от 4 кв.м. е определена от лицензиран оценител – инж. Валентин Радев (рег. № 100100244 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България за оценка на недвижими имоти). Същата възлиза общо на 42 485,00 лв.(сто четиридесет и две хиляди четиристотин осемдесет и пет) крайна сума и е определена за обезщетение на собствениците на Поземлен имот с идентификатор 67800.36.5 по ККР на гр. Созопол. Средствата са осигурени от собствени приходи и разходът е одобрен с Решение № 142/27.03.2024г. на Общинския съвет – гр. Созопол.

Определеният общ размер на обезщетението е както следва:

За „Санта Марина“ АД с ЕИК 131366349 - 142 485,00 лв.(сто четиридесет и две хиляди четиристотин осемдесет и пет).

4. Директорът на дирекция „ФБ“ при Община Созопол да организира изплащането на обезщетението по т. 3 от заповедта незабавно, на собственика на Поземлен имот с идентификатор 67800.36.5 по ККР на гр. Созопол, одобрена със Заповед № РД-18-60 от 04.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като прехвърли средствата по банкова сметка на правонамания в “Уникредит Булбанк” АД , BIC UNCRBGsf, IBAN BG 94 UNCR 7000 521 5180 68;

5. Изплащането на обезщетението на собственика на отчуждавания Поземлен имот с идентификатор 67800.36.5 по КKKP на гр. Созопол ще се изплаща по посочена банкова сметка в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта в случай, че не са обжалвали тази заповед. Ако има съдебно решение, изплащането започва от датата, определена в него.

6. В случай че възникне спор между няколко лица за правото върху дължимата сума или за права върху отчуждавания имот, обезщетението се внася в търговската банка по сметка на общината. В този случай банката изплаща сумата на лицето, което установи правата си по съдебен ред.

7. Заповедта да се съобщи на заинтересованите собственици, копие от нея да се постави на определеното за това място в сградата на Община Созопол и да се публикува на интернет страницата на общината.

8. Заповедта подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването ѝ на заинтересованите лица пред Административния съд – гр.Бургас.

Контрола по изпълнението на заповедта възлагам на Андрей Николов – Зам.-кмет на Община Созопол.

ТИХОМИР ЯНАКИЕВ
Кмет
на Община Созопол



Съгласуват:
Г.Георгиева – д-р директор ПД

Съгласуват:
Н.Господинов – гл.счетоводител

Изготвил: Б.Вълкова-Чампарова-н-к отдел ПДЧРОП



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 528, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130382903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-619568-17.06.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.476

Гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: гр. Созопол

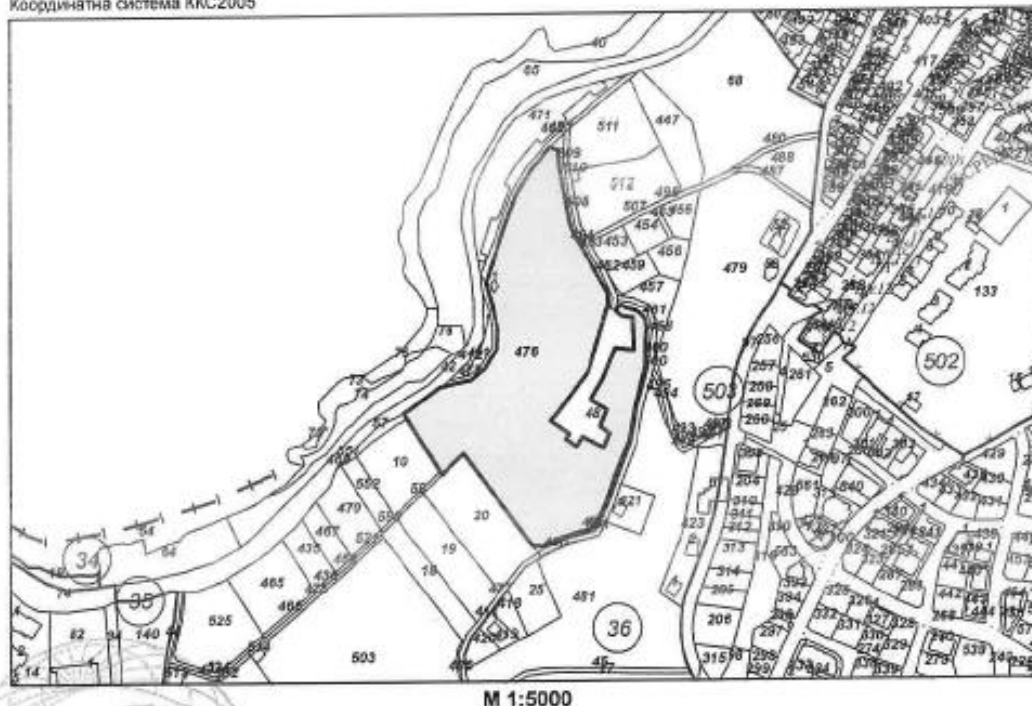
Площ: 29730 кв. м

Трайно предназначение на територията: Горска

Начин на трайно ползване: Друг вид дървопроизводителна гора

Отдел/ подотдел	Площ в кв. м	Вид на гората / вид на подотдела
419/г	13383	Превръщане / издънково насаждение
419/р	6472	Иглолистни / несклопена култура
419/р	9853	Иглолистни / несклопена култура

Координатна система ККС2005



Предишен идентификатор: 67800.36.5
Номер по предходен план: 036005

Скица № 15-619568-17.06.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-328900-14.06.2024 г.

Подготвен с издъни одобрени от Златина Марчкова Меренкова, Е.
ДН: С:BG, Л:София, О:Геодезия, картография и кадастрална агенция,
ОД:2.5.4.27-НТРС-130382903:SN:Merzhova, G:Zharina,
CN:ZharinaMarichkova Merenikova, E:G:marichkova.zg@cadastre.bg



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусина №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Съседи: 67800.36.57, 67800.36.10, 67800.36.58, 67800.36.20, 67800.36.485, 67800.36.48, 67800.36.484,
67800.36.483, 67800.36.472, 67800.36.42

Собственици по данни от КРНИ:

1. 131366349, "САНТА МАРИНА" АД

Няма данни за идеалните части

Други № 199 том 12 рег. 2126 от 28.05.2010г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 67800.36.476.1: застроена площ 38 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство



Скица № 15-619568-17.06.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-328900-14.06.2024 г.

Digitally signed by:
Zhanina Momchilova Meranlieva, E

Докладна записка №976/02.12.2024 г. от Тихомир Янакиев – кмет на Община Созопол
относно: Приемане на дарение на Поземлен имот с проектен идентификатор 67800.36.536,
местност Света Марина, землище на гр. Созопол, предназначение на територията – "горска",
начин на трайно ползване - "За второстепенна улица", с проектна площ от 524 кв.м.

РЕШЕНИЕ №408

Общински съвет Созопол прие

1. Общински съвет - град Созопол на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, във връзка с чл. 8 ал. 9 от Закон за общинската собственост /ЗОС/, допълва „Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – Общинска собственост за 2024 г.“, приета с № 88/16.02.2024 год. на Общински съвет - град Созопол, в раздел II- Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване, като включва недвижим имот – частна собственост, представляващ: ПИ с проектен идентификатор 67800.36.536 /по единния класификатор на административно - териториалните и териториалните единици /ЕКАТТЕ/ - шестдесет и седем хиляди и осемстотин, кадастрален район – тридесет и шест, поземлен имот – петстотин тридесет и шест/, с проектна площ от 524 кв.м. /петстотин двадесет и четири квадратни метра/, находящ се в м.Света Марина, землище на гр.Созопол, с ТПТ: „Горска“ и НТП: "За Второстепенна улица", по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/, одобрени със Заповед РД-18-24/24.04.2007 год. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, при съседни имота: 67800.36.58, 67800.36.534, 67800.36.555, 67800.36.485, 67800.36.528, 67800.36.535, 67800.36.10.

2. На основание чл.34, ал.3 от Закон за общинската собственост във връзка с чл.9 ал.1, т.4 от НРПУРОС дава съгласие Община Созопол да придобие в собственост, чрез дарение имот с проектен идентификатор 67800.36.536 /по единния класификатор на административно - териториалните и териториалните единици /ЕКАТТЕ/ - шестдесет и седем хиляди и осемстотин, кадастрален район – тридесет и шест, поземлен имот – петстотин тридесет и шест/, с проектна площ от 524 кв.м. /петстотин двадесет и четири квадратни метра/, находящ се в м.Света Марина, землище на гр.Созопол, с ТПТ: „Горска“ и НТП: "За Второстепенна улица", по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/, одобрени със Заповед РД-18-24/24.04.2007 год. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, при съседни имота: 67800.36.58, 67800.36.534, 67800.36.555, 67800.36.485, 67800.36.528, 67800.36.535, 67800.36.10, образуван от ПИ 67800.36.476, собственост на „САНТА МАРИНА“ АД , вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 131366349, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ 51Б.

3. Упълномощава Кмета на Община Созопол да извърши всички необходими действия по сключване на договор за дарение със „САНТА МАРИНА“ АД , с ЕИК 131366349 за придобиване в собственост на имот с проектен идентификатор 67800.36.536.



СКИЦА - ПРОЕКТ
№15-194134-04.02.2025 г.
на поземлен имот с идентификатор: 67800.36.536

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение №25-186485-15.07.2024г., издадено по Заявление №01-355609-28.06.2024г.

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Созопол, община Созопол, област Бургас, одобрени със Заповед №РД-18-60/04.10.2007г., издадена от **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КККР със заповед, Заповед №КД-14-02-955/24.06.2010г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС, Заповед №КД-14-02-959/24.07.2009г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС.**

• Проектен имот с идентификатор 67800.36.536 с площ 524 кв.м при съеди:

имот с идентификатор 67800.36.10 и площ 2925 кв.м,
имот с идентификатор 67800.36.534 и площ 4227 кв.м,
имот с идентификатор 67800.36.58 и площ 158 кв.м,
имот с идентификатор 67800.36.535 и площ 186 кв.м,
имот с идентификатор 67800.36.555 и площ 187 кв.м,
имот с идентификатор 67800.36.485 и площ 791 кв.м,
имот с идентификатор 67800.36.528 и площ 29206 кв.м

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:

• 524 кв.м от имот с идентификатор 67800.36.476 с адрес **няма данни**
площ: 29730 кв.м

трайно предназначение на територията: Горска

начин на трайно ползване: Друг вид дървопроизводителна гора
собственици по данни от КРНИ: 131366349, "САНТА МАРИНА" АД въз основа на документ: Други № 199, том 12, рег. 2126 от 28.05.2010г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС

носител на вещни и други права: Няма данни

Скица-проект №15-194134-04.02.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-89886-03.02.2025 г.
Код за достъп: b69a24bcb406



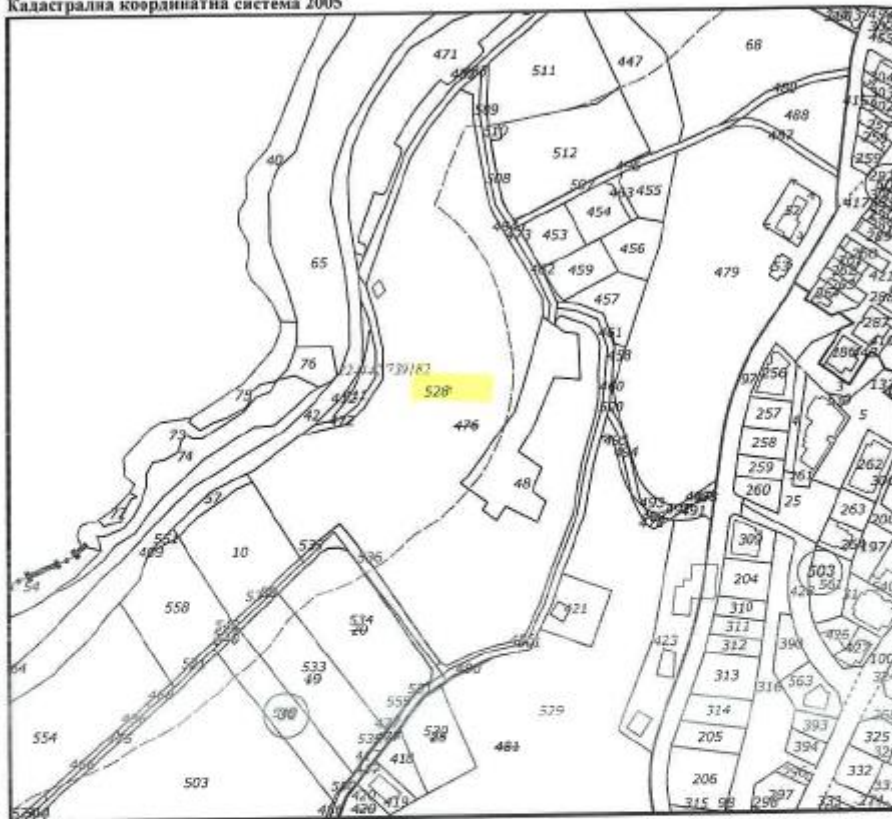


АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусана №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 3000

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТИ КООРДИНАТИ	
	X [m]	Y [m]
1	4699884.60	679947.42
2	4699872.62	679932.22
3	4699865.66	679924.99
4	4699863.08	679926.59
5	4699880.20	679944.45
6	4699866.28	679954.71
7	4699802.72	680001.55
8	4699804.55	680004.02
9	4699869.81	679959.52

Скица-проект №15-194134-04.02.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-89886-03.02.2025 г.
Код за достъп: b69a24beb406

CN=ZYULFI BEHATOV GUGOV
C=BG
O=Agentsis po geodezia
E=Gugov.Z@cadastre.bg
04.02.2025 08:05:02





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100911 от 14 декември 2009 год.

**ТАТЯНА СТАНЕВА ТОТЕВА -
НИКОЛОВА**

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

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



а: гр. София, ул. „11 август” № 22

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

е: office@impact.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

7 броя незастроени, съседни ПИ 67800.36.453, ПИ 67800.36.454, ПИ 67800.36.455, ПИ 67800.36.456, ПИ 67800.36.457, ПИ 67800.36.458 и ПИ 67800.36.459, по КК и КК на гр. Созопол, местност „Света Марина”, собственост на „САНТА МАРИНА“ АД

Идентиф. № 2505080503

Април 2025
Гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1. Описание на заданието	
1.2. Ограничителни условия	
1.3. Информационни източници	
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	
2.1. Местоположение	
2.2. Правен статут	
2.3. Описание на имотите	
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД	
4.1. Описание на метода	
4.2. Оценка на имотите	
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Документи;
2. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от определянето на пазарната стойност на следните 7 броя съседни, незастроени недвижими имоти по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр. Созопол, обл. Бургас, местност „Света Марина“:

№	Имот	Площ /кв.м./
1	ПИ 67800.36.453	798
2	ПИ 67800.36.454	796
3	ПИ 67800.36.455	827
4	ПИ 67800.36.456	831
5	ПИ 67800.36.457	928
6	ПИ 67800.36.458	98
7	ПИ 67800.36.459	801
Обща площ:		5 079

Възложител: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

Собственик: „САНТА МАРИНА“ 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 имотите, която да послужи за покупката им.

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

Пазарна стойност

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

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

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

Дата на на оценката: 30.04.2025г.

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 оценяваните имоти, 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 оценяваните имоти е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО;
 - Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
 - Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

1.3. Информационни източници

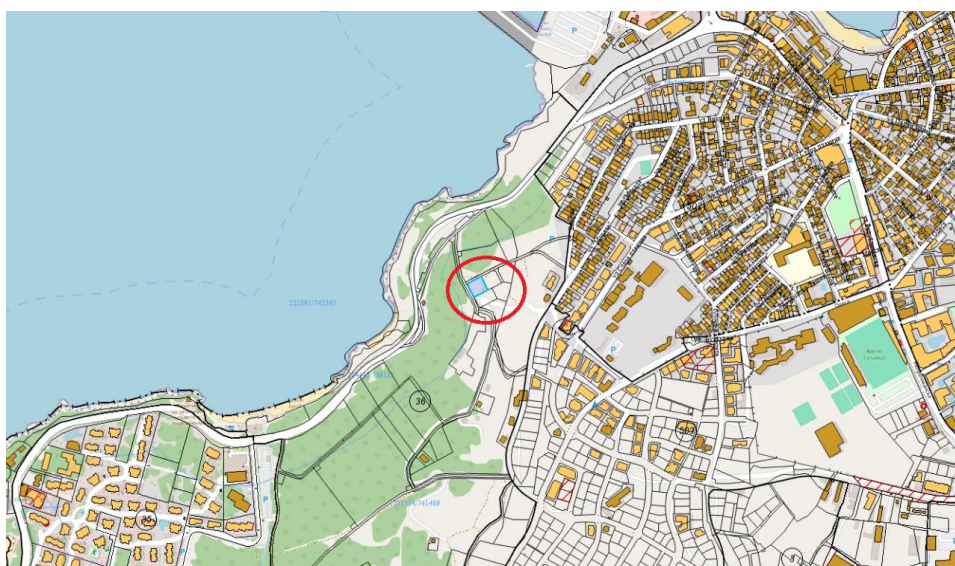
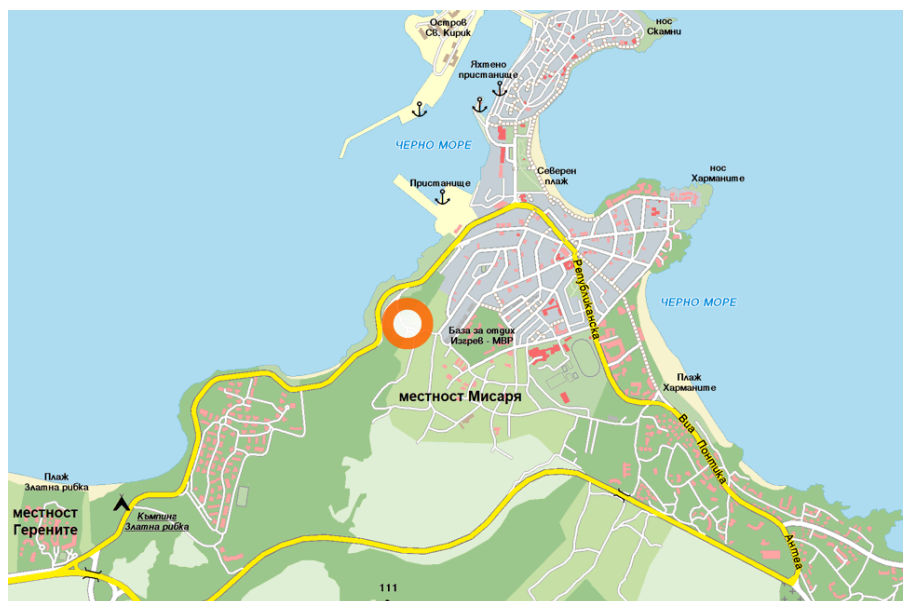
Оценката е изготвена на базата на предоставената изходна информация. Използваните информационни източници са следните:

- Договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост № 8-314 от 12.08.2011г., между ОБЩИНА СОЗОПОЛ и „САНДАМАРИНА“ АД;
- Решение 32П-2/10.02.2023 за промяна на предназначението на поземлен имот в горски територии;
- Заповед № 8-z-24/10.01.2023г. на Кмета на Община Созопол за одобряване на ПУП –ПРЗ и обособяване на новообразуване 7 броя урегулирани поземлени имоти;
- Заповед № 8-2-288/24.03.2023г. на Кмета на Община Созопол за право на собственост на „Санта Марина“ АД върху новообразуваните 7 броя поземлени имоти;
- Кадастрални справки за имотите от сайта www.kais.kadastre.bg на КАИС Портал – АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ и КАДАСТЪР;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните имоти;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваните недвижими имоти се намират в гр. Созопол, местност „Света Марина”, разположена на около 2 км. северно от стария град, преди влизането в града. Местността е гориста, денивелацията е в посока морския бряг, което предразполага за отлична гледка към залива. Имотите са под местността „Мисаря“, между „Вилно селище „САНТА МАРИНА“ и града. Районът, в който се намират имотите е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – с достъп от главния път Бургас – Созопол.



2.2. Правен статут

Съгласно Договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост № 8-314 от 12.08.2011г., между ОБЩИНА СОЗОПОЛ и „САНТА МАРИНА“ АД, дружеството става собственик на ПИ 67800.36.69 с площ от 5273 кв.м, ТПТ „Горска“, с НТП – друг вид производителна гора, при

граница и съседни по КК и КР ПИ 67800.36.46, ПИ 67800.36.70, ПИ 67800.36.49 и ПИ 67800.36.50;

Следват:

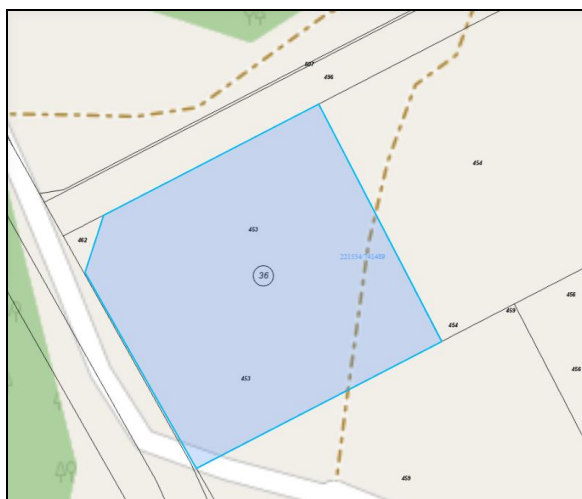
Решение 32П-2/10.02.2023 на Община Созопол за промяна на предназначението на поземлен имот в горски територии;

Заповед № 8-z-24/10.01.2023г. на Кмета на Община Созопол за одобряване на ПУП –ПРЗ и обособяване на новообразуване 7 броя урегулирани поземлени имоти;

Заповед № 8-2-288/24.03.2023г. на Кмета на Община Созопол за право на собственост на „Санта Марина“ АД върху новообразуваните 7 броя поземлени имоти.

2.3. Описание на имотите

ПИ 67800.36.453 идентичен с УПИ XI



ИНФОРМАЦИЯ:

Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;

Вид собственост: Частна;

Вид територия: Урбанизирана;

НТП: За друг курортно рекреационен обект;

Площ: 798 кв.м;

Съседни: 67800.36.454; 67800.36.459; 67800.36.462; 67800.36.496.

ПИ67800.36.454 идентичен с УПИ XII



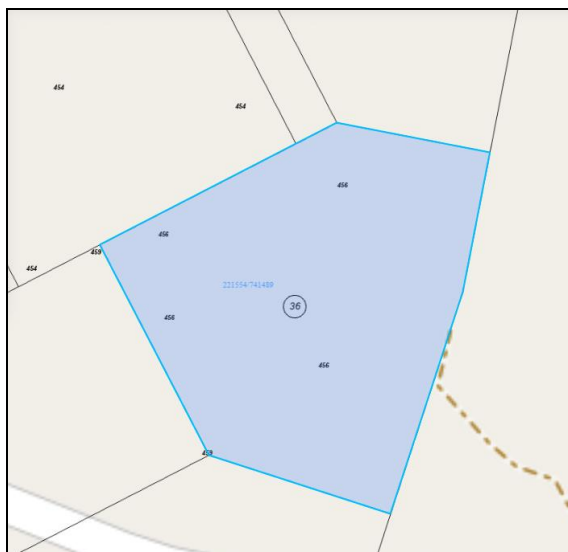
Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;
 Вид собственост: Частна;
 Вид територия: Урбанизирана;
 НТП: За друг курортно рекреационен обект;
 Площ: 796 кв.м;
 Съсед: 67800.36.453; 67800.36.46; 67800.36.59; 67800.36.463; 67800.36.496.

ПИ67800.36.455 идентичен с УПИ XIII



Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;
 Вид собственост: Частна;
 Вид територия: Урбанизирана;
 НТП: За друг курортно рекреационен обект;
 Площ: 827 кв.м;
 Съсед: 67800.36.456; 67800.36.463; 67800.36.479; 67800.36.496.

ПИ67800.36.456 идентичен с УПИ XIV



Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;

Вид собственост: Частна;

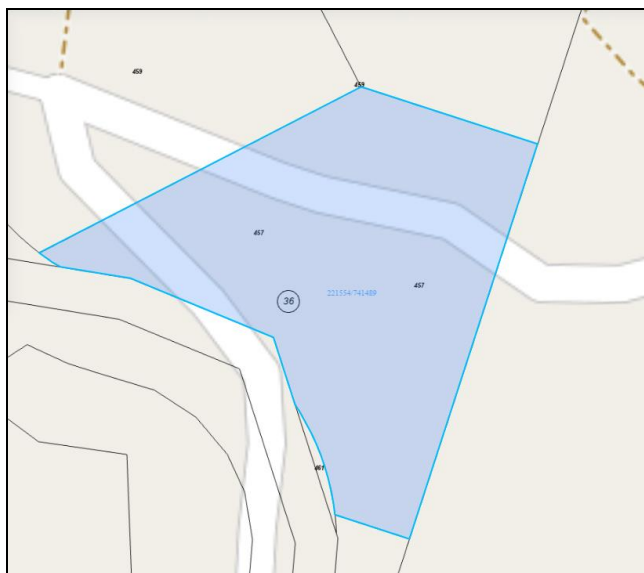
Вид територия: Урбанизирана;

НТП: За друг курортно рекреационен обект;

Площ: 831 кв.м;

Съседни: 67800.36.454; 67800.36.455; 67800.36.457; 67800.36.459; 67800.36.463; 67800.36.479.

ПИ67800.36.457 идентичен с УПИ XV



Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;

Вид собственост: Частна;

Вид територия: Урбанизирана;

НТП: За друг курортно рекреационен обект;

Площ: 928 кв.м;

Съседни: 67800.36.456; 67800.36.458; 67800.36.459; 67800.36.461; 67800.36.462; 67800.36.479; 67800.36.501.

ПИ67800.36.458 идентичен с УПИ XVI



Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;

Вид собственост: Частна;

Вид територия: Урбанизирана;

НТП: За съоръжение на електропровод;

Площ: 98 кв.м;

Съседи: 67800.36.457; 67800.36.460; 67800.36.461; 67800.36.479; 67800.36.500; 67800.36.501.

ПИ67800.36.459 идентичен с УПИ XVII



Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;

Вид собственост: Частна;

Вид територия: Урбанизирана;

НТП: За друг курортно –рекреационен обект;

Площ: 801 кв.м;

Съседи: 67800.36.453; 67800.36.454; 67800.36.456; 67800.36.457; 67800.36.462.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ.

4.1. Описание на метода

Подход на пазарните сравнения

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

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

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

4.2. Оценка на имотите

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

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

Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициенти в зависимост от статута на земята, големината и формата на отделните оценявани имоти, както и степента на изграденост на инфраструктурата.

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

№	Местоположение на сравнимите имоти	Източник:
1	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Буджака119 000 EURЦената е с включено ДДСКоригирана на 16 април, 2025 год.Площ:927 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАПарцел с голям потенциал,подходящ за еднофамилна къща,с пространство за басейн,или фамилен хотел.Парцела има зашеметяваща гледка към плаж Смокиня и към Стария град. код: 31607 За контакти: 0876565265 Агенция: ЕВОЛЮТ ОФИС ИНФИНИТИ http://evolut.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r166309203801622-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol-budzhaka
2	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Буджака135 000 EURЦената е с включено ДДСКоригирана на 30 март, 2025 год.Площ:900 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАУпи с партида за токЗа контакти: 0878657547Агенция: НЕУСТОИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ http://neustoimi.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r169748902958945-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol-budzhaka
3	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 140 000 EUR цената е с включено ДДСКоригирана на 16 април, 2025 год.Площ: 919 m2Регулация:ДАТок:ДАВода:ДАПродавам отличен парцел в гр. Созопол ,местност Буджака.Особености:• За жил.строителствоЗа контакти: 0888315258 Агенция: ЕВА ДЖОРДЖ http://evageorge.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r173133163155765-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
4	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 160 000 EUR Цената е с включен ДДС Коригирана на 20 март, 2025 год. Площ: 1014 m2 Регулация:ДА Ток: ДАВода: ДАУрегулиран поземлен имот, с площ от 1014 кв.м, в местността Буджака, град Созопол с направени археологически разкопки. Намира се от южната страна на полуострова и е разположен на около 200 м. от морето. Имотът е равен с трапецовидна форма, без никакви постройки върху него. Електричество и вода в близост. Параметрите на застрояване в района са: Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0.8, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра.• За жил.строителство За контакти: 0885506005 Агенция: ОМЕГА ОФИС СОЗОПОЛ http://omega-sozopol.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r171758374993874-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
5	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 164 550 EUR Цената е с включен ДДС Коригирана на 7 април, 2025 год.Площ:1097 m2Регулация:ДАПредлагаме за продажба урегулиран поземлен имот, намиращ се в местността Буджака. Има издаден ПУП със следните показатели: плътност - 20%, кинт - 0,80, етажност - 2, озеленяване - 60 %, с предназначение за вилна сграда. Оферта 6771• За жил.строителство За контакти: 0893390880 Агенция: АСАВИЯ http://asaviabs.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r164906588337030-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol

АНА - ЛОГ №	Офертна цена (EUR.)	Коеф. за сделка	Км	Кпл	Куп	Ки	Коригирана офертна цена (EUR.)	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (eur/кв.м.)
1.	99 167	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	108 811	927	117
2.	112 500	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	123 441	900	137
3.	116 667	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	128 013	919	139
4.	133 333	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	146 300	1 014	144
5.	137 125	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	150 460	1 097	137
Осреднена пазарна стойност /eur/кв.м./									135,05
Осреднена пазарна стойност /лв./кв.м./									264,14

Имот	Площ /кв.м./	Осреднена стойност /евр/кв.м. /	Корекция за предн и форма	Сравнителна стойност /лв../	Сравнителна стойност / EUR./
ПИ 67800.36.453	798,0	264,14	1,00	210 800 лв.	€ 107 800
ПИ 67800.36.454	796,0	264,14	1,00	210 300 лв.	€ 107 500
ПИ 67800.36.454	827,0	264,14	1,00	218 400 лв.	€ 111 700
ПИ 67800.36.456	831,0	264,14	1,00	219 500 лв.	€ 112 200
ПИ 67800.36.457	927,0	264,14	1,00	245 100 лв.	€ 125 300
ПИ 67800.36.458	98,0	264,14	0,97	25 200 лв.	€ 12 900
ПИ 67800.36.459	801,0	264,14	1,00	211 600 лв.	€ 108 200
Общо:	5079.0			1 340 900 лв	€ 685 600

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на 7 броя съседни, незастроени поземлени имоти – **ПИ 67500.36.453, ПИ 67500.36.454, ПИ 67500.36.455, ПИ 67500.36.456, ПИ 67500.36.457, ПИ 67500.36.458 и ПИ 67800.36.459 по КККР по плана на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” към 30.04.2025 г. общо възлиза на:**

1340 900 лв., равняващи се на € 685 600

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на 7 броя съседни, незастроени поземлени имоти – ПИ 67500.36.453, ПИ 67500.36.454, ПИ 67500.36.455, ПИ 67500.36.456, ПИ 67500.36.457, ПИ 67500.36.458 и ПИ 67800.36.459 по КKKP по плана на гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” към 30.04.2025 г. общо възлиза на:

1340 900 лв., равняващи се на € 685 600

В това число:

Имот	Площ /кв.м./	Пазарна стойност /лв./	Пазарна стойност /EUR./
ПИ 67800.36.453	798,0	210 800 лв.	€ 107 800
ПИ 67800.36.454	796,0	210 300 лв.	€ 107 500
ПИ 67800.36.454	827,0	218 400 лв.	€ 111 700
ПИ 67800.36.456	831,0	219 500 лв.	€ 112 200
ПИ 67800.36.457	927,0	245 100 лв.	€ 125 300
ПИ 67800.36.458	98,0	25 200 лв.	€ 12 900
ПИ 67800.36.459	801,0	211 600 лв.	€ 108 200
Общо:	5079.0	1 340 900 лв	€ 685 600

Експерт-оценители:

Изготвил:

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



Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



30.04.2025г.

Гр.София

ПРИЛОЖЕНИЯ



ОБЩИНА СОЗОПОЛ



Договор

ЗА ПОКУПКО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

№ 8-314/12-08-2011

Днес 11.08.2011г., в гр. Созопол, между:

1. **ОБЩИНА СОЗОПОЛ**, НДР 1025508536, ЕИК: 000057236, със седалище и адрес: гр.Созопол, пл.Хан Крум №2, представлявана от Кмета - Панайот Василев Рейзи, от една страна наричан накратко **ПРОДАВАЧ**, и от друга страна

2. **„САНТА МАРИНА”АД**, регистрирано в търговския регистър при Агенция по вписванията, с ЕИК:131366349, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.Атанас Далчев №6, вписано по ф.д.№924/2005г. по описа на СГС, представлявано от Николай Недялков Николов, ЕГН:6609169062, с л.к.№185167506 изд. на 28.01.2002г. от МВР София, с адрес: гр.София, м.Полигона, №6, вх.3, ет.4, действащ лично и като пълномощник на Нели Неделчева Динкова, ЕГН:6611260553, с л.к. №640672420 изд. на 30.07.2010г. от МВР-София, с адрес: с.Световрачане, общ.Столична, ул.Черковна №9, съгласно пълномощно с удостоверение рег.№5307 от 14.07.2011г. и удостоверение съдържание рег.№5308, т.1, Акт.№188/14.07.2011г. издадено от Нотариус №248 НК, с район на действие - гр.Бургас, наричано накратко **КУПУВАЧ**,

на основание чл.35, ал.1 и ал.6 от Закона за общинската собственост, чл.39, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, въз основа на Решение №1138 от Заседанието проведено на 23.03.2011г. на Общински Съвет гр.Созопол, и Заповед №8-Z-571/25.05.2011г. на Кмета на Община Созопол въз основа на резултата от проведен на 18.05.2011г. публичен търг, се сключи настоящия **ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА**, като

СТРАНИТЕ СЕ СПОРАЗУМЯХА ЗА СЛЕДНОТО:

РАЗДЕЛ I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. Община Созопол прехвърля в полза на „Санта Марина”АД, с ЕИК:131366349, правото на собственост върху следния имот - частна общинска собственост или както следва: Поземлен имот с

идентификатор: № **67800.36.69** (шестдесет и седем хиляди и осемстотин за земище, тридесет и шест за кадастрален район, шестдесет и девет за поземлен имот), по КК и КР на гр. Созопол, в местност Света Марина, целият с площ: **5 273** (пет хиляди двеста седемдесет и три) **кв. м.**, с трайно предназначение на територията: Горска, с НТП – друг вид дървопроизводителна гора, при граници и съседни на имота по кадастралната карта и кадастралните регистри: №67800.36.46, №67800.36.70, №67800.36.49 и №67800.36.50, за който е съставен Акт за ОС №1587/15.03.2011г. вписан в Служба по вписвания том.6, №88, Дв.вх.рег.№1878 от 17.03.2011г.

Данъчната оценка на имота е в размер на: 1138.97лв(хиляда сто тридесет и осем лева и 97 ст.) съгласно Удостоверение № 737 от 03.08.2011, издадено от Д-я"ПМДТ" при Община Созопол.

РАЗДЕЛ II. ЦЕНА НА ИМОТА

2.1. Продажната цена на имота описан в т.1 от настоящия договор е в размер на **193 356,30**(сто деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест лева и тридесет стотинки)**лв.** е определена и образувана съгласно чл.45, ал.1 от ЗДДС и въз основа на резултата от проведения 18.05.2011г. публичен търг, която сума е внесена изцяло преди подписване на настоящия договор по сметката на продавача – Община Созопол.

2.2. КУПУВАЧЪТ - „САНТА МАРИНА“ АД, с ЕИК:131366349 е придобил правото да закупи описаният по горе имот по силата на Заповед № 8-Z-571/25.05.2011г. и във връзка с чл.35,ал.1 и ал.6 от ЗОС и по силата на изпълнените разпоредби на чл.39,ал.1 и чл.80 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

РАЗДЕЛ III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

3.1. ПРОДАВАЧЪТ

3.1.1. ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да предаде владението на описания по горе имот.

3.1.2. ПРОДАВАЧЪТ - Община Созопол декларира, че правото на собственост е без всякакви тежести, не е предмет на съдебни спорове, не са извършвани обременителни и/или отчуждителни сделки с предмет същото право в полза на трети лица, както и че трети лица нямат каквито и да било права към него към датата на сключване на този договор, като в противен случай дължи неустойка на КУПУВАЧЪТ, в размер на продажната цена по този договор.

3.2. КУПУВАЧЪТ

3.2.1. КУПУВАЧЪТ е внесъл сумата по чл.2.2. по банковата сметка на Община Созопол, след което е представил на Продавача екземпляр от платежните нареждания.

3.2.2. КУПУВАЧЪТ преди подписване на договора е внесъл 2% режийни и 3% местен данък, на основание НРПУРОС и ЗМДТ по сметка на Община Созопол.

3.2.3. КУПУВАЧЪТ поема и разходите по вписване на договора в Служба по вписвания при Агенция по вписвания Бургас, като сумите са внесени преди подаване искането за вписване на договора.

РАЗДЕЛ IV. ПРЕМИНАВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА

4.1. КУПУВАЧЪТ „САНТА МАРИНА” АД, с ЕИК:131366349, придобива правото на собственост върху имота въз основа на внасяне на дължимата сума, последващо подписване на настоящия договор и вписване на същия в Агенция вписвания при РС - Бургас.

РАЗДЕЛ V. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

5.1. При наличието на недостатъци отношенията между страните се уреждат по правилата на чл.193-199 от ЗЗД.

РАЗДЕЛ VI. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

6.1. За неуредените въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на ЗЗД и гражданското законодателство на РБ.

6.2. Споровете между страните се решават по споразумение, а ако това е невъзможно – по реда предвиден в ГПК.

Настоящият договор има силата на нотариален акт, съгласно чл.18 от ЗС.

ЗА ПРОДАВАЧА: Панайот Василев Рейзи/подпис/
(Кмет на Община Созопол)

Панайот Василев Рейзи

ЗА КУПУВАЧА: Николай Недялков Николай/подпис/
(„Санта Марина” АД)

Николай Недялков Николай



**МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО
ИЗПЪЛНИТЕЛНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ
РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ ПО ГОРИТЕ – БУРГАС**



Комисия в Регионална дирекция по горите - Бургас, назначена със заповед № РД 49-37/08.03.2019 г., изменена със заповеди № РД 49-419/10.12.2019 г., № РД 49-43/03.02.2021 г. на министъра на земеделието, храните и горите, във връзка с чл. 74, ал. 2, т. 1, ал. 3, чл. 75, ал. 1, т. 2, чл. 77, ал. 2 и ал. 3 от Закона за горите

РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ ПО ГОРИТЕ – БУРГАС
гр. Бургас, п.к. 8000, ул. „Цар Иван Шишман“

Препис - извлечение
от 10.02.2023 г.

Регистрационен индекс и дата

РДГ03-1632 10.02.2023г.

РЕШЕНИЕ 32-II-2

за промяна на предназначението на поземлен имот в горски територии

На основание чл. 73, ал. 1, т. 4 буква „б“, във връзка с чл. 77 от Закона за горите, във връзка с чл. 17, ал. 1 от Закона за устройство на Черноморското крайбрежие и постъпило в Регионална дирекция по горите Бургас заявление за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии с вх. № РДГ03-1203/31.01.2023 г.

от „САНТА МАРИНА“ АД, ЕИК 131366349, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51 Б, чрез пълномощник Христо Димитров Гиргинов

с инвестиционно предложение: създаване на отделни урегулирани поземлени имоти за „Изграждане на сгради за отдих и курорт, КОО и трафопост“,

и местоположение: поземлен имот в горски територии – частна собственост, в района на дейност на „Югоизточно държавно предприятие“ ДП, гр. Сливен, Териториално поделение „Държавно горско стопанство Бургас“ с площ 5,272 дка (пет декара, двеста седемдесет и два квадратни метра).

Комисията реши:

1. Промени предназначението на поземлен имот в горски територии – частна собственост, с идентификатор 67800.36.69 в землището на гр. Созопол, община Созопол, област Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Созопол, местност „СВ. МАРИНА“, с площ 5272 м², при граници и съседи: поземлени имоти с идентификатори 67800.36.46, 67800.36.70, 67800.36.49 и 67800.36.50, съгласно скица № 15-1053038/27.09.2021 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас. Имотът попада в част от отдели 419, подотдел „а“ и 419, подотдел „б“, съгласно инвентаризация на горските територии от 2014 г. на Териториално поделение „Държавно горско стопанство Бургас“, в териториалния обхват на дейност на „Югоизточно държавно предприятие“ ДП, гр. Сливен.

Поземленият имот е собственост на „САНТА МАРИНА“ АД, ЕИК 131366349, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51 Б, съгласно договор за покупко-продажба на недвижим имот - частна общинска собственост № 8-314/12.08.2011 г., вписан в Службата по вписванията гр. Бургас с дв. вх. рег. № 7540, том 23, № 121/15.08.2011 г.

2. Площта с променено предназначение, съгласно приложената скица, остава собственост на „САНТА МАРИНА“ АД.

3. „САНТА МАРИНА“ АД да заплати цена за промяна на предназначението на поземления имот в горски територии, в размер на 247 333,00 лева (двеста четиридесет и седем хиляди, триста тридесет и три лева), вносима по банкова сметка на Министерството на земеделието: БНБ – ЦУ София, IBAN: BG 97 BNBG 9661 3000 1500

8000, гр. Бургас, ул. „Цар Иван Шишман“ № 8, ет. 4, тел.: 056/ 89 43 84, факс: 056/ 84 27 79
e-mail: ragburgas@iag.bg, web: <http://www.burgas.iag.bg>



**МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО
ИЗПЪЛНИТЕЛНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ
РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ ПО ГОРИТЕ – БУРГАС**



01, BIC: BNBGBGSD. Цената за промяна на предназначението, на основание чл. 78, ал. 1 от Закона за горите е определена с доклад за оценка на имота от 12.01.2023 г., изготвен по реда на Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии, приета с Постановление на Министерския съвет № 236/03.08.2011 г. (обн., ДВ, бр. 63 от 2011 г.; изм. и доп., бр. 99 от 2012 г.; изм. и доп. бр. 34 от 2016 г.) от правоспособен независим оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на поземлени имоти в горски територии, издаден от Камарата на независимите оценители в България.

На основание чл. 40 от Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии, докладът за оценка е възложен за проверка на независим оценител. Съгласно изготвено от него становище с вх. № РДГ03-1504/07.02.2023 г., оценката на поземления имот е коректно изготвена.

4. Дървесината от поземления имот в горски територии, чието предназначение е променено е на собственика на имота.

Добивът и разпореждането с дървесината от поземления имот в горски територии, чието предназначение е променено се организира от собственика по реда на Закона за горите за негова сметка.

Разрешава се сеч на дърветата само в площта с променено предназначение по реда на Наредба № 8 от 05.08.2011 г. за сечите в горите (обн. ДВ бр.64 от 19.08.2011 г.), след заплащане на дължимата сума по т. 3 от настоящото решение.

5. Цената за промяна предназначението, съгласно чл. 78, ал. 2 от Закона за горите да се заплати в тримесечен срок от съобщаването на акта за промяна на предназначението.

МОТИВИ:

На основание чл. 73, ал. 1, т. 4 буква „б“ от Закона за горите, промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии се допуска за създаване или разширяване на отделни урегулирани поземлени имоти за които има влязъл в сила общ устройствен план на общината.

Съгласно изискването на чл. 76 от Закона за горите, не се изисква предварително съгласуване за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии в случаите по чл. 73, ал. 1, т. 3, 4 и 5 от същия закон.

В Регионална дирекция по горите Бургас е постъпило заявление с вх. № РДГ03-1203/31.01.2023 г. от „САНТА МАРИНА“ АД, чрез пълномощник, до председателя на комисията по чл. 74, ал. 2, т. 1 от Закона за горите, за промяна на предназначението на поземления имот.

Със Заповед № 8-Z-24/10.01.2023 г. на кмета на община Созопол е одобрен подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на поземлен имот с идентификатор 67800.36.69, местност „Света Марина“, землище на гр. Созопол с отреждане „За сгради за отдих, курорт и КОО“ и „За трафопост“. Заповедта е влязла в сила, видно от издаден констативен акт от кмета на община Созопол с дата 25.01.2023 г.

Представено е влязло в сила Решение № БС-130-ЕО/28.10.2022 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – Бургас, потвърдено с писмо с изх. № ПД-2325-(9)/09.12.2022 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Бургас. Съгласно Решение № БС-130-ЕО/28.10.2022 г. имотът не попада в хипотезата на чл. 73, ал. 8 от Закона за горите.

Съгласно Становище с изх. № 7-26-00-108(1)/27.02.2017 г. на Главния архитект на община Созопол, по действащия ОУП на община Созопол, одобрен със Заповед № РД-02-



МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО
ИЗПЪЛНИТЕЛНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ
РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ ПО ГОРИТЕ – БУРГАС



14-539 от 13.07.2016 г. на Министъра на РРБ (обн. в ДВ бр. 59/29 юли 2016 г.), поземлен имот с идентификатор 67800.36.69 попада в охранителна зона „Б“ от Закона за устройство на Черноморското крайбрежие и в устройствена зона за курорт и допълващи дейности - Ок4 (9), с отреждане за изграждане на сгради за отдих и курорт.

Представено е нотариално заверено пълномощно.

Писмо на Териториално поделение „Държавно горско стопанство Бургас“ с вх. РДГ03-1404/03.02.2023 г., удостоверява, че имотът не попада в хипотезата на чл. 73, ал. 2 от Закона за горите.

Към заявлението е представен и документ за платена такса, за разглеждане на заявления за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии, съгласно чл. 1, т. 30 от „Тарифа за таксите, които се събират в системата на Изпълнителна агенция по горите по Закона за горите и по Закона за държавните такси“ (обн. ДВ, бр. 21 от 2013 г., приета с ПМС № 41 от 22.02.2013 г.).

Настоящото решение да се публикува по реда на чл. 85 от Закона за горите на интернет страницата на Изпълнителна агенция по горите и Регионална дирекция по горите Бургас, при спазване изискванията за защита на личните данни и да се съобщи на заявителя по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Настоящото решение може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс в 14 – дневен срок от съобщаването му, пред Административен съд гр. Бургас, чрез комисията по чл. 74, ал. 2, т. 1 от Закона за горите в Регионална дирекция по горите Бургас.

Секретар:
(инж. Силвия Христова)

Председател:
(инж. Марийан Костадинов)





ОБЩИНА СОЗОПОЛ



ЗАПОВЕД

№ 8-2-288 14.03.2023 година
НА КМЕТА НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Възр. № 42/13 31-03-2023 г.
Акт № 42/13
Портфейл картата 100
Имотна карта



На основание чл.44 ал.2 от ЗМСМА във връзка с влязъл в сила ПУП за поземлен имот с идентификатор № 67800.36.69 по КК на гр.Созопол, м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол и при следните мотиви:

Съгласно договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост №8-314/12.08.2011 година, вписан в службата по вписванията : Акт № 121 т.23 вх.р.№7540 от 15.08.2011 год., поземлен имот – горска територия с идентификатор 67800.36.69 по КК на гр.Созопол, НТП друг вид дървопроизводителна гора и трайно предназначение на територията горска е собственост на „САНТА МАРИНА“АД, ЕИК 131366349, гр.София, район Лозенец, бул."Черни връх"№51Б.

С Решение № 823 от Протокол №33/29.09.2022 година, Общински съвет Созопол на основание чл.124а, ал.1, чл.124б, ал.1 и чл.16 от ЗУТ, чл.73, ал.1, т.3, т.4/6 от ЗГ, допуска да се изработи проект за ПУП-План за регулация и застрояване в обхват на поземлен имот с идентификатор 67800.36.69 по КК на гр.Созопол, м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол с цел промяна предназначението на горска територия за изграждане на „сгради за отдих, курорт и комплексно обществено обслужване" и „за трафопост".

Със Заповед №8-з-24/10.01.2023 година на Кмета на Община Созопол е одобрен Подобен устройствен план - план за регулация и застрояване, като се обособяват седем урегулирани поземлени имоти с номера както следва:

➤ УПИ XI в м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол с площ 798 кв.м. /седемстотин деветдесет и осем кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.453, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.462, 67800.36.459, 67800.36.454, 67800.36.49;

➤ УПИ XII в м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол с площ 796 кв.м. /седемстотин деветдесет и шест кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.454, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.453, 67800.36.459, 67800.36.456, 67800.36.463, 67800.36.49;

➤ УПИ XIII в м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол с площ 827 кв.м. /осемстотин двадесет и седем кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.455, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.463, 67800.36.456, 67800.36.70, 67800.36.49;

➤ УПИ XIV в м."Света Марина", з-ще на гр.Созопол с площ 831 кв.м. /осемстотин тридесет и един кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.456, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.459, 67800.36.457, 67800.36.70, 67800.36.455, 67800.36.463, 67800.36.454;

Заповедта е в сила на 14.03.2023 г.

8130, гр. Созопол, пх. "Хан Круш" №2, тел.: +359 530 2 57 01 факс: +359 530 2 24 38
е – mail: obshchina@sozopol.bg, web-site: www.sozopol.bg



ОБЩИНА СОЗОПОЛ



➤ **УПИ XV в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 928 кв.м.** /деветстотин двадесет и осем кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор **67800.36.457**, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.46, 67800.36.461, 67800.36.458, 67800.36.70, 67800.36.456, 67800.36.459, 67800.36.462;

➤ **УПИ XVII в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 801 кв.м.** /осемстотин и един кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор **67800.36.459**, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.462, 67800.36.457, 67800.36.456, 67800.36.454, 67800.36.453;

➤ **УПИ XVI в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 98 кв.м.** /осемстотин двадесет и седем кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор **67800.36.458**, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.46, 67800.36.460, 67800.36.70, 67800.36.457, 67800.36.461;

Комисията по чл.210 от ЗУТ, назначена със Заповед № 8-з-838/22.08.2022 година на Кмета на Община Созопол, с протокол № 0007/20.03.2023 година / решението на комисията е обявено на заинтересованите страни и не са постъпили възражения / е определила пазарна стойност на урегулираният поземлен имот :

- **За урегулирани поземлени имоти:** УПИ XI в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол идентичен с ПИ 67800.36.453 по КК на гр. Созопол с площ от 798 кв.м.; УПИ XII в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол идентичен с ПИ 67800.36.454 по КК на гр. Созопол с площ от 796 кв.м.; УПИ XIII в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол идентичен с ПИ 67800.36.455 по КК на гр. Созопол с площ от 827 кв.м.; УПИ XIV в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол идентичен с ПИ 67800.36.456 по КК на гр. Созопол с площ от 831 кв.м.; УПИ XV в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол идентичен с ПИ 67800.36.457 по КК на гр. Созопол с площ от 928 кв.м.; УПИ XVII в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол идентичен с ПИ 67800.36.459 по КК на гр. Созопол с площ от 801 кв.м.; УПИ XVI в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол идентичен с ПИ 67800.36.458 по КК на гр. Созопол с площ от 98 кв.м. е определена пазарна цена в размер на 489 750 лева;
- **и на неурегулиран поземлен имот с идентификатор 67800.36.69 по КК на гр. Созопол, м. "Света Марина" з-ще на гр. Созопол с площ от 5272 кв.м. е определена пазарна цена в размер на 108 498 лева;**

В предвид гореизложеното и на основание чл.16, ал.6 от закона за устройство на територията и Заповед №8-з-24/10.01.2023 година на Кмета на Община Созопол за одобряване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване

НАРЕЖДАМ :

„САНТА МАРИНА“ АД, ЕИК 131366349 ,със седалище и адрес на управление, гр.София, район „Лозенец“, бул. "Черни връх" №51Б, да придобие правото на собственост върху новообразуваните урегулирани поземлени имоти :

Заповедта е в сила от **28.03.2023 г.**

8130 гр. Созопол, пл. "Хан Круш" № 2, тел.: +359 350 2 57 01 факс: +359 350 2 24 38
е – mail: obshchina@sozopol.bg, web-site: www.sozopol.bg



ОБЩИНА СОЗОПОЛ



➤ УПИ XI в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 798 кв.м. /седемстотин деветдесет и осем кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.453, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.462, 67800.36.459, 67800.36.454, 67800.36.49;

➤ УПИ XII в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 796 кв.м. /седемстотин деветдесет и шест кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.454, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.453, 67800.36.459, 67800.36.456, 67800.36.463, 67800.36.49;

➤ УПИ XIII в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 827 кв.м. /осемстотин двадесет и седем кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.455, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.463, 67800.36.456, 67800.36.70, 67800.36.49;

➤ УПИ XIV в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 831 кв.м. /осемстотин тридесет и един кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.456, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.459, 67800.36.457, 67800.36.70, 67800.36.455, 67800.36.463, 67800.36.454;

➤ УПИ XV в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 928 кв.м. /деветстотин двадесет и осем кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.457, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.46, 67800.36.461, 67800.36.458, 67800.36.70, 67800.36.456, 67800.36.459, 67800.36.462;

➤ УПИ XVII в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 801 кв.м. /осемстотин и един кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.459, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.462, 67800.36.457, 67800.36.456, 67800.36.454, 67800.36.453;

➤ УПИ XVI в м. "Света Марина", з-ще на гр. Созопол с площ 98 кв.м. /осемстотин двадесет и седем кв.м./, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.458, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата : 67800.36.46, 67800.36.460, 67800.36.70, 67800.36.457, 67800.36.461;

ОБЩИНА СОЗОПОЛ, ЕИК 000057236, придобива собственост върху 132 /сто тридесет и два кв.м./ кв.м., представляваща ПИ с идентификатор 67800.36.463 по КК на гр. Созопол, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата: 67800.36.454, 67800.36.456, 67800.36.455, 67800.36.49; за изграждане на елементи на техническата инфраструктура (съгласно чл.16 ал.1 от ЗУТ), а именно: за част от улична регулация – тупик; върху 48 /четиридесет и осем кв.м./ кв.м., представляваща ПИ с идентификатор 67800.36.462 по КК на гр. Созопол, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата:

Заповедта е в сила на 28.03.2023 г.

8130 гр. Созопол, пл. "Хан Крум" №2, тел.: +359 550 2 57 01 факс: +359 550 2 24 38
е – mail: obshchina.sozopol.bg, web-site: www.sozopol.bg



67800.36.46, 67800.36.457, 67800.36.459, 67800.36.49, 67800.36.453, 67800.36.50; за изграждане на елементи на техническата инфраструктура (съгласно чл.16 ал.1 от ЗУТ), а именно: за част от улична регулация с осови точки 123-124; върху 8 /осем кв.м./ кв.м., представляваща ПИ с идентификатор 67800.36.461 по КК на гр.Созопол, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата: 67800.36.46, 67800.36.458, 67800.36.457; за изграждане на елементи на техническата инфраструктура (съгласно чл.16 ал.1 от ЗУТ), а именно: за част от улична регулация с осови точки 127-128; върху 7 /седем кв.м./ кв.м., представляваща ПИ с идентификатор 67800.36.460 по КК на гр.Созопол, съгласно скица – проект към Удостоверение №25-1312-04.01.2023 година, издадени от СГКК гр.Бургас, при граници и съседни съгласно скицата: 67800.36.46, 67800.36.70, 67800.36.458; за изграждане на елементи на техническата инфраструктура (съгласно чл.16 ал.1 от ЗУТ), а именно: за част от улична регулация с осови точки 129-130;

На основание чл.16 ал.7 от Закона за устройство на територията, ипотеките, наложени върху поземления имот преди урегулирането му, преминават изцяло върху новосъздаденият урегулиран поземлен имот. Общината придобива отстъпените и части от поземления имот без вещни тежести.

Настоящата Заповед да се да се изпрати в седем дневен срок от влизането и в сила на Агенция по вписвания и СГКК гр.Бургас.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните страни по реда и условията на АПК .

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

Д-Р ИНЖ.РУМЕН КИСЬОВ
ЗАМ. КМЕТ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ
/ Заповед №8-з-262/17.03.2023г./



Исканите: Висшата Касови Листен "ГК" в Дирекция "УПНПБП"

Заповедта е в сила в сила по **28.03.2023г.**

8130, гр. Созопол, пл. "Хан Крум" № 2, тел.: +359 550 2 57 01 факс: +359 550 2 24 38
e-mail: obshchina.sozopol.bg, web-site: www.sozopol.bg



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100911 от 14 декември 2009 год.

**ТАТЯНА СТАНЕВА ТОТЕВА -
НИКОЛОВА**

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

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



а: гр. София, ул. „11 август” № 22

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

е: office@impact.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

Незастроен ПИ 67800.36.48

**по КК и КК на гр. Созопол, местност „Света Марина”,
собственост на „САНТА МАРИНА“ АД**

Идентиф. № 2505080504

Април 2025
Гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Документи;
2. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от определянето на пазарната стойност на незастроен поземлен имот с площ от 2698 кв.м, съставляващ ПИ 67800.36.48 по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр. Созопол, обл. Бургас, местност „Света Марина”:

Възложител: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Собственик: „САНТА МАРИНА“ 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 покупката му.

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

Пазарна стойност

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

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

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

Дата на оценката: 30.04.2025г.

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.
- Оценка 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 оценяваните имоти, 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 оценяваните имоти 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.
- Оценка е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

1.3. Информационни източници

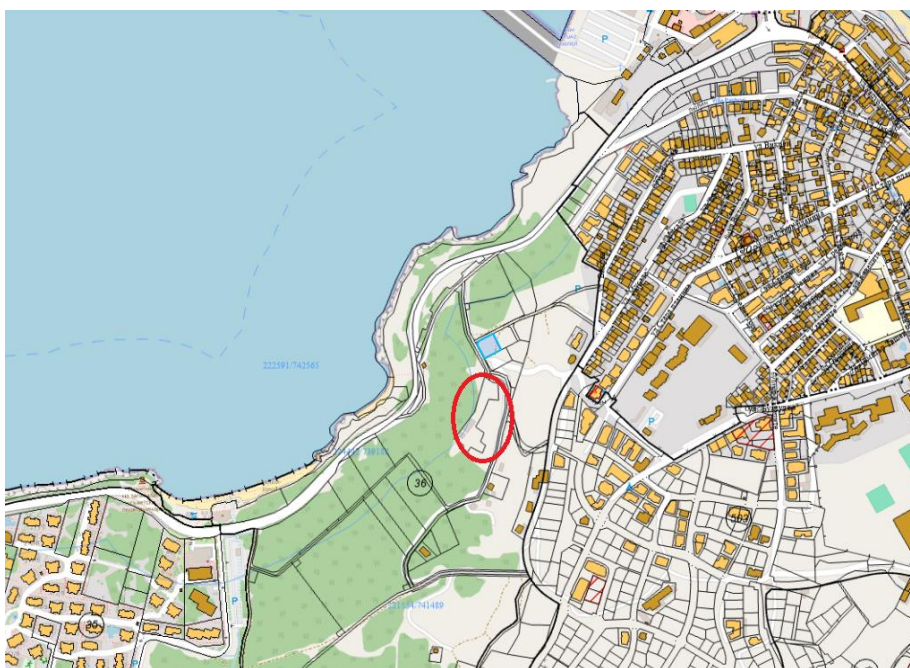
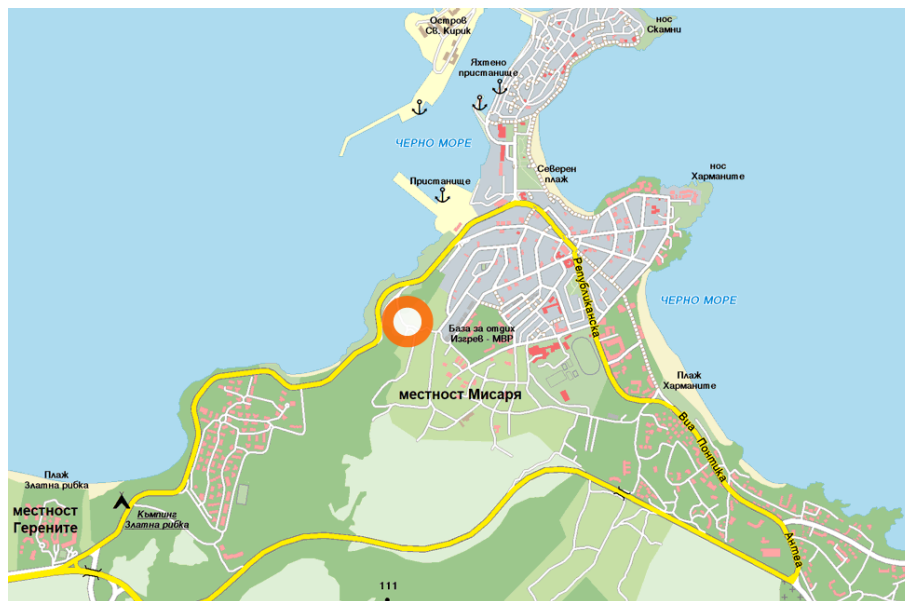
Оценката е изготвена на базата на предоставената изходна информация. Използваните информационни източници са следните:

- Договор за покупко-продажба на недвижим имот № 54-2/02.02.2024г., между МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ и „САНДАМАРИНА“ АД;
- Сквица на поземлен имот №15-327027/01.04.2024г., издадена от СГКК-гр. Бургас;
- Кадастрална справка за имота от сайта www.kais.kadastre.bg на КАИС Портал – АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните имоти;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният недвижим имот се намира в гр.Созопол, местност „Света Марина”, разположена на около 2 км. северно от стария град, преди влизането в града. Местността е гориста, денивелацията е в посока морския бряг, което предразполага за отлична гледка към залива. Имотът е под местността „Мисаря“, между „Вилно селище „САНТА МАРИНА“ и града. Районът, в който се намира имота е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа – пряк достъп от главния път Бургас – Созопол.



2.2. Правен статут

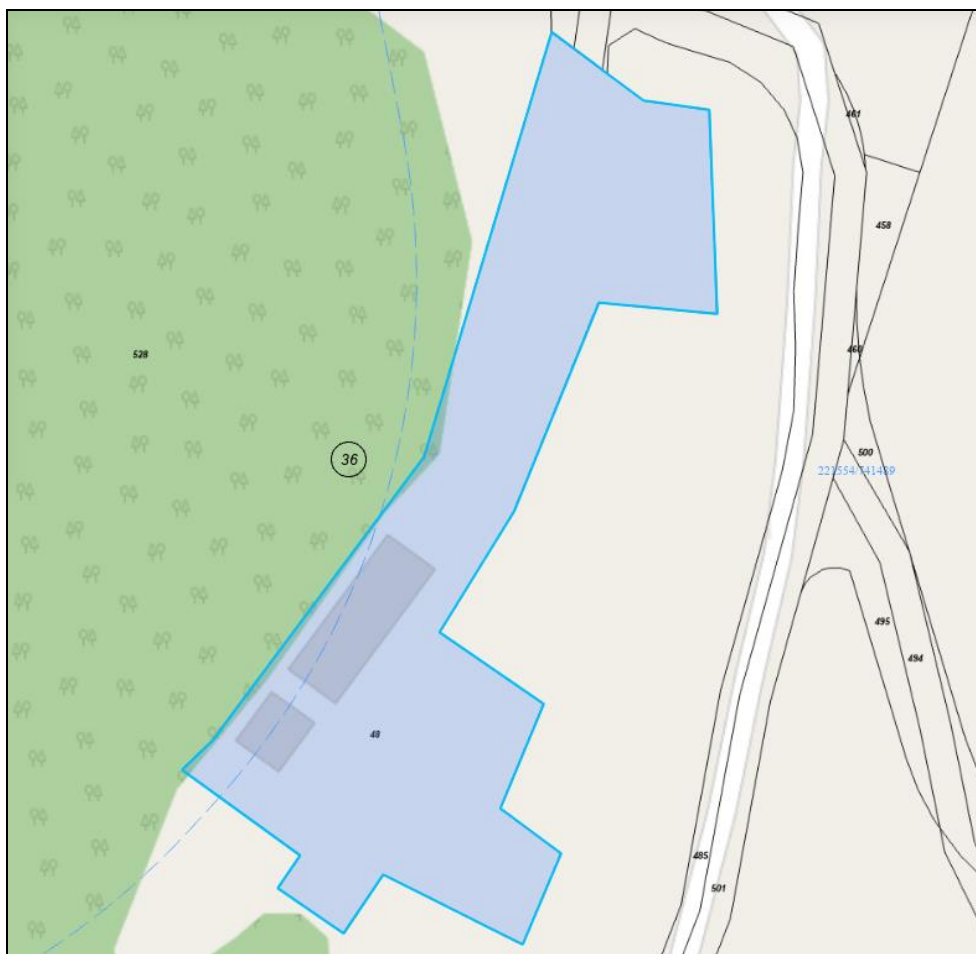
Съгласно Договор за покупко-продажба на недвижим имот № 54-2/02.02.2024г., между МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ и

„САНТА МАРИНА“ АД, дружеството става собственик на ПИ 67800.36.48 по КК и КР на гр. Созопол, м. „Св. Марина“, общ. Созопол, обл. Бургас, с площ от 2698 кв.м, с номер по стар план 000970, при съседни имоти с идентификатори 67800.36.50 и 67800.36.5 съгласно Скица № 15885505-16.08.2023г.;

Предоставена е АКТУАЛНА Скцица на поземлен имот №15-327027/
01.04.2024г., издадена от СГКК-гр. Бургас

2.3. Описание на имота

ПИ 67800.36.48



Местоположение: обл. Бургас, общ. Созопол, гр. Созопол, м. „Света Марина“;

Вид собственост: Частна;

Вид територия: Урбанизирана;

НТП: За друг курортно рекреационен обект;

Площ: 2 698 кв.м;

Съседни: 67800.36.473; 67800.36.484; 67800.36.485; 67800.36.528.

До имота има път, инженерната инфраструктура е изградена в близост.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.

3.1. Описание на метода

Подход на пазарните сравнения

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

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

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

3.2. Оценка на имота

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

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

Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициенти в зависимост от статута на земята, големината и формата на отделните оценявани имоти, както и степента на изграденост на инфраструктурата.

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

№	Местоположение на сравнимите имоти	Източник:
1	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 288 600 EUR Цената е с включено ДДС Публикувана на 10 април, 2025 год. Площ: 2220 m² Ток: ДА Вода: ДА Предлагаме за продажба парцел в регулация с локация в кв. Буджака, близо до улица Евтерпа в Созопол. Площ: 2220 кв.м; Категория - 8; Ток и вода в имота; Път - асфалтиран достъп в близост и 'черен' път до имота. Парцелът е в добро състояние. В момента има тревни насаждения на територията. Подходящ е за строителство на семеен хотел, къща или жилищна сграда с красиви гледки към популярния курорт, с възможност за панорамен изглед към морето от по-високите етажи. Референтен номер: LXН-67940 За контакти: 0882404029 Агенция: СУПРИММО - БУРГАС http://superimotiburgas.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r174429726190258-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
2	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 295 000 EUR Не се начислява ДДС Коригирана на 19 март, 2025 год. 2185 m² Регулация: ДА Поземленият имот се намира над Райски залив в съседство с големи комплекси, както и комплекс Райски Залив! Асвалтов път и лесен достъп! Парцелът с обща площ от 2185 кв.м. и предлага и панорамна гледка към морето! Урбанизирана територия! За жилищно строителство! Ток, канализация и водопровод! Параметри на поземленият имот: плътност 20% ; Кинт 0.8 Кота било 7м. За контакти: 0878999664 Агенция: ПОРТФОЛИО БЕСТ ПРОПЪРТИС http://portfoliobp.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r167569891465198-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
3	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 315 000 EUR Не се начислява ДДС Коригирана в 12:11 на 20 март, 2025 год. Площ: 2100 m² Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Урегулиран поземлен имот, с площ от 2 100 кв.м. в местността 'Буджака'. Град Созопол, област Бургас. Парцелът е на 150 метра от морето. Има лека денивелация, трапецовидна форма, без никакви постройки върху него. Електричество и вода в близост. Имотът е подходящ за вилно строителство. Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0.7, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра. За контакти: 0885506005 Агенция: ОМЕГА ОФИС СОЗОПОЛ http://omega-sozopol.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r154902355361474-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
4	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 390 000 EUR Цената е с включено ДДС Публикувана на 19 март, 2025 год. Площ: 2997 m² Ток: НЕ Вода: НЕ Представяме Ви за продажба два съседни парцела в местност Буджака, град Созопол. От парцелите се открива панорамна гледка към морето. Площта на парцелите е 1499 кв.м и 1498 кв.м. Плътност на застрояване: 20%; Кинт: 0,6; Височина: 7 м. За контакти: 0882638410 Агенция: СУПРИММО - БУРГАС http://superimotiburgas.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r174240004957298-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol
5	ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 579 000 EUR Коригирана на 20 март, 2025 год. Площ: 3989 m² Регулация: ДА Урегулиран поземлен имот, с площ от 3 989 кв.м. в местността 'Буджака'. Град Созопол, област Бургас. Имотът е на 130 метра от морето, има 24 метра лице на асфалтова улица. Има лека денивелация, правоъгълна форма, без никакви постройки върху него. Електричество и вода в близост. Имотът е подходящ за жилищно строителство. Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) - 0.8, плътност на застрояване 20%, височината на сградата Н - 7 метра. За контакти: 0885506001 Агенция: ОМЕГА ОФИС СОЗОПОЛ http://omega-sozopol.imot.bg	https://www.imot.bg/obiava-1r165649981726847-prodava-partsel-oblast-burgas-gr-sozopol

АНА - ЛОГ №	Офертна цена (EUR.)	Коеф. за сделка	Км	Кпл	Куп	Ки	Коригирана офертна цена (EUR.)	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (eur/кв.м.)
1.	240 500	0,95	1,20	1,00	1,00	1,00	274 170	2 220	124
2.	295 000	0,95	1,10	1,00	1,00	0,95	292 861	2 185	134
3.	315 000	0,95	1,10	1,00	1,00	0,90	296 258	2 100	141
4.	325 000	0,95	1,10	1,00	1,00	1,10	373 588	2 997	125
5.	579 000	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	605 055	3 989	152
Осреднена пазарна стойност /eur./кв.м./									134,99
Осреднена пазарна стойност /лв./кв.м./									264,14

Имот	Площ /кв.м./	Осреднена стойност /евр/кв.м./	Сравнителна стойност /лв./	Сравни-телна стойност / EUR./
ПИ 67800.36.48	2 698,00	264,01	712 300лв	€ 364 200

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на, незастроен поземлен имот с площ от 2 698 кв.м, съответстващ на **ПИ 67500.36.48, по КKKP по плана на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина”, към 30.04.2025 г. възлиза на:**

712 300 лв., равняващи се на € 364 200

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на, незастроен поземлен имот с площ от 2698 кв.м, съответстващ на ПИ 67500.36.48, по КKKP по плана на гр.Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” към 30.04.2025 г. възлиза на::

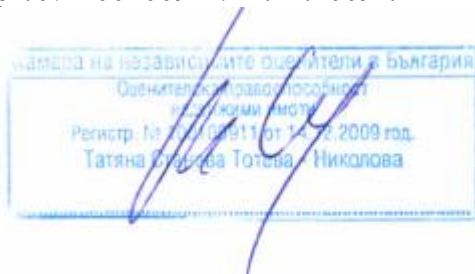
712 300 ЛВ., равняващи се на € 364 200

Експерт-оценители:

Изготвил:

Инж. Татяна Тотева

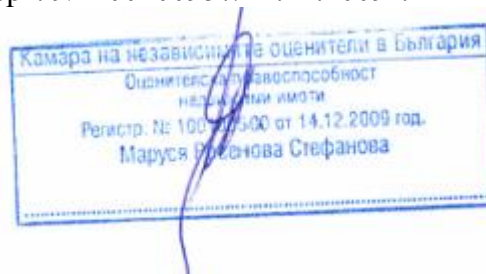
Серт. № 100100911/14.12.2009г.



Проверил:

Маруся Стефанова

Серт. № 100100957/14.12.2009г.



30.04.2025г.

Гр.София

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕПОДВИЖНОСТ

РД54-2/02.02.2024

Днес, 02.02.2024 г. в гр. София, на основание чл. 1

горите, Заповед № РД49-580/12.12.2023 г. на министъра на земеделието и храните извършени плащания по заповедта, се сключи настоящия договор за покупко-продажба между:

МИНИСТЪРЪТ НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ – КИРИЛ МАРИНОВ ВЪТЕВ, упражняващ правата на държавата като собственик и представляващ Министерството на земеделието и храните, БУЛСТАТ: 831909905, със седалище и адрес на управление гр. София, П.К. 1040, район „Красно село“, бул. „Христо Ботев“ № 55 и **КАПКА ГЕОРГИЕВА АЛЕКСИЕВА** – началник на отдел „Счетоводство“, дирекция „Финанси и управление на собствеността“ в Министерство на земеделието и храните, наричано за краткост **ПРОДАВАЧ** от една страна и

„САНТА МАРИНА“ АД с ЕИК: 131366349, със седалище и адрес на управление: България, област София (столица), община Столична, гр. София, район Лозенец, п.к. 1407, бул. „Черни връх“ 51Б, представлявано от Марио Захариев Захариев – представител, наричано за краткост **КУПУВАЧ**.

Чл. 1. ПРОДАВАЧЪТ продава на **КУПУВАЧА** следния поземлен имот – частна държавна собственост, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.48 (шест, седем, осем, нула, нула, точка, три, шест, точка, четири, осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол, местност „Св. Марина“, общ. Созопол, обл. Бургас, с площ 2698 кв. м (две хиляди шестстотин деветдесет и осем квадратни метра), номер по предходен план: 000970, при граници и съсед: имоти с идентификатори: 67800.36.50, 67800.36.5, съгласно скица № 15-885505/16.08.2023 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастр – гр. Бургас и Акт за частна държавна собственост № 11887 от 04.09.2023 г., утвърден от областния управител на Област Бургас, вписан в Служба по вписванията гр. Бургас с вх. рег. № 13400/14.09.2023 г., Акт № 160, том 39.

Чл. 2. КУПУВАЧЪТ купува от **ПРОДАВАЧА** имота, подробно описан в чл. 1, срещу заплатени суми, както следва:

1. 376 153 лева (триста седемдесет и шест хиляди сто петдесет и три лева) без ДДС или 451 383,60 лева (четиристотин петдесет и една хиляди триста осемдесет и три лева и шестдесет стотинки) с ДДС, постъпили на 03.01.2024 г. по банкова сметка на Министерство на земеделието и храните при банка БНБ – ЦУ– София, IBAN: BG 97 BNBG 9661 3000 1500 01, BIC: BNBGBGSD, представляващи продажната цена за закупуване на имота, описан в чл.

на същия от актовете книги за имотите - държавна собственост, на основание чл. 109 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

Настоящият договор за покупко-продажба на недвижим имот се състави и подписа в 4 (четири) еднообразни екземпляра, от които един за Министерство на земеделието и храните, един за **КУПУВАЧА** и два за съответната служба по вписванията по местонахождение на имота.

Приложения:

1. Заповед № РД49-580/12.12.2023 г. на министъра на земеделието и храните - копие;
2. Скица за продавания имот № 15-885505/16.08.2023 г. - оригинал;
3. АЧДС № 11887 от 04.09.2023 г. - оригинал;
4. Удостоверение за данъчна оценка на продавания имот с изх. № 86/08.01.2024 г., издадено от Община Созопол - оригинал.

ПРОДАВАЧ:
МИНИСТЪР

Кристиан Георгиев Васев



КУПУВАЧ:

Елена Милкова Николова
ЗА „САНТА МАРИНА“ АД, регистриран в ЛОД 506,
507, том 1, ЛОД 43 от
24.01.2024г., съгласно
приказ № 12/16.08.2023г.
Съгласно.

НАЧАЛНИК НА ОТДЕЛ
„СЧЕТОВОДСТВО“

Санта Георгиева Ангелина

ACF

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-327027-01.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.48

Гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
01.04.2024 г.

Адрес на поземления имот: гр. Созопол, местност СВ. МАРИНА

Площ: 2698 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен обект

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предшшен идентификатор: няма
Номер по предходен план: 000970
Съседи: 67800.36.50, 67800.36.5



Скица № 15-327027-01.04.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-174655-28.03.2024 г.

Потвърден с цифров сертификат VEREKA HRISTOVA RUSEVA, E.
DN: C=BG, E=Vereka.Ruseva@cadastre.bg, OU=Агенция по геодезия, картография и кадастр,
CN=VEREKA HRISTOVA RUSEVA, E=Vereka.Ruseva@cadastre.bg



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100911 от 14 декември 2009 год.

**ТАТЯНА СТАНЕВА ТОТЕВА -
НИКОЛОВА**

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

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

