



FINANCE CONSULT

Пазарна оценка на обособени части от ваканционно селище „Санта Марина”, находящо в гр. Созопол, обл. Бургас, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Оценителски доклад

май 2022г.

Георги Горанов
Управител
Тел.: +359 882 042 604
Имейл: goranov@financeconsult.bg

Файнанс консулт
www.financeconsult.bg
Тел.: + 359 899 929 696
Имейл: office@financeconsult.bg



Съдържание

I. ВЪВЕДЕНИЕ.....	3
II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА.....	6
III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ.....	8
IV. ПЛОЩ НА ИМОТИТЕ.....	8
V. ОЦЕНКА.....	9
VI. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ.....	11
VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ.....	12
VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	13



I. ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с изискванията на действащата в страната нормативна уредба, пазарната оценка е извършена от оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 100102050 от 22.08.2011 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Независимият оценител, на основание, чл. 21 от ЗНО, декларира, че:

- Не е свързано лице с Възложителя по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК;
- Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК.;
- Той, или свързано с него лице, по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК, няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- Към момента на извършване на оценката, няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

Настоящият доклад е предмет на търговска тайна и не следва да бъде размножаван, предоставян на трети лица или използван за каквито и да било други цели, без писменото съгласие на собственика и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена като са спазени изискванията на нормативната уредба и са ползвани редица информационни и методически документи, по важните от които са:

- Закон за собствеността;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК);
- Наредба за анализите на правното състояние и

приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (НАПСПОУРЛО);

- Закон за общинската собственост (ЗОС) и Правилник за прилагане ЗОС;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за устройство на територията (ЗУТ) и свързаните с него наредби;
- БДС 163 - 86 - Площи и обеми на сгради;
- Стандарти за бизнес оценяване обн., ДВ, бр. 57 от 11.06.2002 г.;
- Европейски стандарти за оценяване и Български стандарти за оценяване.

1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Използвани са предоставените от Възложителя:

- ✓ Документи за собственост
- ✓ Скица на парцела;
- ✓ Извършен оглед на място на оценяваният обект;

1.2. ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

- Курс „Оценители на недвижими имоти” ВИАС и Курс „Оценка на недвижими имоти” КНОБ;
- „Недвижима собственост” Ц. Даковски;
- Курс „Оценители на недвижими имоти” – МТРС;
- Официални издания на МРРБ, информационни бюлетини;
- „Оценка на недвижимо имущество” – проф. Алън Милингтън
- Български стандарти за оценяване, 2018 г.;
- <http://imoti.bg> ; imoti.net; imoti.info.



FINANCE CONSULT

1.3. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

Лв. - Лева - парична единица на Р. България.

EUR- Европейска единна парична единица.

м.- Метър.

м2- Квадратен метър.

1.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,
ЕИК: 131457471, представлявано от Кристина Димитрова
Петрова, адрес – гр. София, бул. „Черни Връх“ №51Б.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Оценител – Яна Данаилова;

ПРЕДМЕТ: оценка на наемна пазарна стойност на
обособени обекти:

Обект:	Подобект :	Обособена част:	Обща плоч, кв.м.	Функция:
Търговски комплекс и басейн - I етап	Сграда	кота -3.70	372.00	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;
		кота ±0.00, +1.00	1,833.00	Рецепция, състояща се от хол с кьтове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинки, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители
		кота +4.00, +5.00	715.00	Дневен-панорамен бар и летен ресторант
		кота +8.60	258.00	Покрита тераса към ресторант с открит бар (163 кв.м.) и склад (застроена площ на това ниво 258 кв.м.), разположени над кухнята на ресторанта
Търговски комплекс "Марина Плаза"	Сграда	кота ±0.00	649.93	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места
		кота +3.50	665.55	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж (застроена площ 480.73кв.м.)
		кота +7.00	399.85	Перално помещение
Търговски комплекс с басейн - II етап	Сграда	кота ±0.00	178.84	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво
		кота +3.20	300.30	Заведение за хранене, предназначено за сладоледна къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.
		кота +6.61	135.06	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво
Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4 -III етап	Веранда	кота ±0.00	299.10	Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухня и помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)
	Сграда	кота +3.60	332.90	Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24 кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)
		кота +5.95	27.60	Техническо помещение



FINANCE CONSULT

1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Ваканционното Селище Санта Марина се намира 424 км. източно от София и само на 34 км. южно от гр. Бургас. Само на 2 км. северно от старинния град Созопол, Санта Марина е с отлично местоположение на брега, като предлага спираща дъха гледка към морето в съчетание с много и най-разнообразна зеленина. Созопол предлага спокоен начин на живот, пълен с шикозни ресторанти, барове и вълнуващи забавления.

Селището включва 78 3- и 4-етажни вили с апартаменти с различни размери, както и широка гама от услуги и съоръжения. 70% от площта на Санта Марина от около 110 000 кв.м. е посветена на градините, парковите алеи, паркингите и обслужващите обекти.

На разположение на гостите са 5 плувни басейна, 3 детски басейна, слънчеви тераси, рецепция, 5 ресторанта, детски кът и анимационна програма на три езика, три пул бара, кафенета, различни магазини, СПА център и фризьорски салон, медицински център, 6 тенис корта и др.

Ваканционното селище „Санта Марина” е удостоено с наградата FIABCI World Prix d'Excellence в категория „Курорти” за 2014 г. Наградата е популярна като „Оскар за недвижими имоти”. Санта Марина е също носител на отличията „Ваканционно селище на годината” за 2006 г. в Националния конкурс „Страда на годината”, Международна награда „Най-добър морски проект” за 2009 г. и „Най-добър проект в България” – Златен медал от Международния конкурс на авторитетното издание „Homes Overseas”, 2010 г., Сертификат за приоритетен инвестиционен проект клас „В”, община Созопол 2013, Проект на Годината, FIABCI Prix d'Excellence Awards 2013, Certificate of Excellence, TripAdvisor

© 2015, 2016, 2018.

- Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;
- Рецепция, състояща се от хол с кътове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинети, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители
- Дневен-панорамен бар и летен ресторант
- Покрита тераса към ресторант с открит бар с площ от 163 кв.м. и склад, със застроена площ на това ниво 258 кв. м., разположени на кота + 8.50 над кухнята на ресторанта.
- Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места
- Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж всички със застроена площ от 480,73 (четиристотин и осемдесет 0,73) кв.м. разположено на кота: +3,50
- Перално помещение
- Фитнес зала, със застроена площ от 49,12, изградена на първо ниво, на кота + 0.00;
- Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса на кота +3.20. Обща площ на това ниво е 300,30 кв.м. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни



FINANCE CONSULT

витрини за сладолед и сладкиши и др.

- Офис - помещение, със застроена площ 52,18 кв.м, изградено на трето ниво, на кота + 6.61;
- Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухням помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)
- Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24 кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)
- Техническо помещение (27,60 кв.м.)

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на обекта, предмет на оценка, както следва: м. „Санта Марина”, гр. Созопол, област Бургас



Созопол е черноморски град в област Бургас. Той е административен център на община Созопол и един от най-предпочитаните морски курорти.

Местоположение

Намира се на около 150 км от гр. Варна, на 30 км от Бургас, на 50 км от Поморие и на 70 км от Свети Влас. Рибарското градче Созопол, разположено в прегръдките на два чудесни плажа, от дълго време е любимо място за лятна почивка на българската артистична общност. Тълпата на туристите се смесва с местните жители по улиците на стария и новия град, формирайки неповторимата космополитна атмосфера на Созопол.

Туризм

Южно от Созопол могат да се наблюдават многобройни



FINANCE CONSULT

формации, които наподобяват фиорди: високият скалист бряг е "нарязан" от вълните. На това място има и много усамотени пещери. Около 20 км. на юг от Созопол се намира устието на река Ропотамо, където се намират два природни резервата – Водна лилия и Вельов вир. Оттук минава и Via Pontica – пътят за миграция на птиците, когато отлитат на юг. Всяка година в края на лятото хиляди щъркели, пеликани и над 30 вида птици се събират тук преди да се отправят към бреговете на Африка.

В района на Созопол има безброй места за риболов, които са в състояние да заинтригуват и най-добрите професионалисти. Предлагат се индивидуални риболовни програми в радиус до 15 км и 3 морски мили. Можете да ловите от лодка, от скалистия бряг или под вода, морска или сладководна, дънна или пасажна риба.

Условията за уиндсърфинг в района на Созопол са много добри. В Созополския залив се провежда и една от националните регати ежегодно. В този залив, около къмпингите Черноморец, Градина и Златна рибка са и най-добрите места за сърфисти. Има добре уредени сърф-училища и сърфове под наем.

Всички водни спортове можете да практикувате по индивидуални програми или според предложеното на всеки един от охраняваните плажове на Созопол.

2.2. ИКОНОМИЧЕСКА КОНЮНКТУРА

Пътуванията на българи зад граница и посещенията на чужденци у нас се удвояват, съгласно статия на Инвеститор. Турци и украинци са най-големите групи чужденци, посетили България през март. Въпреки все още продължаващата епидемична обстановка през март пътуванията на български граждани в чужбина са отбелязали рязък скок от 114% спрямо

същия месец година по-рано до над 538 хил., сочат данните на Националния статистически институт (НСИ). Тенденцията се затвърждава от началото на годината, а още през ноември пътуванията на българи зад граница надхвърлиха предпандемичните нива.

Сравнимо силно е и повишението на посещенията на чужденци в България от 118% до близо 628 хил. през март, като транзитните преминавания са малко над 46% от всички посещения на чужденци в страната.

От общия брой чужденци, посетили България през март, делът на гражданите от Европейския съюз е 34,8%, или 218 хил., като най-голям е броят на посещенията на граждани от Румъния (близо 83 хил.) и Гърция (близо 66 хил.).

Посещенията на граждани от групата на европейските страни извън ЕС са почти 338 хил., или близо 54% от всички посещения у нас. Най-голям брой посещения от тази група са регистрирани от Турция (123 хил.) и Украйна (почти 113 хил.).

Най-голям дял от посещенията у нас формират тези „с други цели” - 55,9%, следват „с цел почивка и екскурзия” - 32%, и със служебна цел - 12%.

Принос на туризма в БВП

Световният съвет за туризъм и пътувания (WTTC) прогнозира в свой доклад, че секторът на пътуванията и туризма ще се върне към предпандемичното си равнище до 2023 г. и ще продължи да се разраства с постоянен темп, който ще надвиши покачването на световния БВП. Очаква се секторът да нараства със среден годишен темп от 5,8% от 2022 до 2023 г. спрямо повишение на световния БВП от 2,7%, както и да създаде 126 млн. нови работни места.

Последните годишни изследвания на WTTC показват,



FINANCE CONSULT

че секторът на пътуванията и туризма е претърпял загуба от близо 4,5 трлн. долара, за да достигне 4,7 трлн. долара през 2020 г., като приносят към БВП е спаднал с 49,1% в сравнение с 2019 г. спрямо спад от 3,7% на БВП на световната икономика през 2020 г.

През 2019 г. секторът на пътуванията и туризма е допринесъл с 10,4% в световния БВП – дял, който намалява до 5,5% през 2020 г. поради продължаващите ограничения на мобилността. През 2020 г. са били загубени 62 млн. работни места, което е спад от 18,5%, като оставя само 272 млн. заети в целия сектор в световен мащаб, в сравнение с 334 млн. през 2019 г.

От WTTC обаче предупреждават, че заплахата от загуба на работни места продължава, тъй като много от тях в момента се поддържат от правителствени схеми за задържане и намалени часове, които без пълно възстановяване на сектора на пътуванията и туризма биха могли да бъдат загубени.

III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ

3.1. СОБСТВЕНОСТ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

3.2. РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ: няма данни за постъпили реституционни претенции за имота от бивши собственици; няма данни за учредени договорни и законни ипотеки или вписани възбрани; няма висящи съдебни или изпълнителни производства.

*Направено с допускане, че правоприемството на имуществото е изяснено и няма спорни въпроси, свързани с него.

IV. ПЛОЩ НА ИМОТИТЕ

Площта на оценявания обект съгласно данни от възложителя:

Обект:	Подобект :	Обособена част:	Обща площ, кв.м.	Функция:
Търговски комплекс и басейн - I етап	Сграда	кота -3.70	372.00	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;
		кота ±0.00, +1.00	1,833.00	Рецепция, състояща се от хол с кьтове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинки, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители
		кота +4.00, +5.00	715.00	Дневен-панорамен бар и летен ресторант
		кота +8.60	258.00	Покрита тераса към ресторант с открит бар (163 кв.м.) и склад (застроена площ на това ниво 258 кв.м.), разположени над кухнята на ресторанта
Търговски комплекс "Марина Плаза"	Сграда	кота ±0.00	649.93	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места
		кота +3.50	665.55	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж (застроена площ 480.73кв.м.)
		кота +7.00	399.85	Перално помещение
Търговски комплекс с басейн - II етап	Сграда	кота ±0.00	178.84	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво
		кота +3.20	300.30	Заведение за хранене, предназначено за сладоледна къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.
		кота +6.61	135.06	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво
Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4 -III етап	Веранда	кота ±0.00	299.10	Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухням помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)
	Сграда	кота +3.60	332.90	Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24 кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)
		кота +5.95	27.60	Техническо помещение



FINANCE CONSULT

V. ОЦЕНКА

5.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за пазарна стойност (Market Value) и подпомогне възложителя при вземане на управленско решение. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.

5.2. ВИД НА ОЦЕНКАТА

Извършената оценка е ограничена. За да подкрепи заключението за стойността, оценителят е извършил само ограничени процедури по събиране и анализиране на информацията.

5.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ

В настоящата разработка са приложени Български Стандарти за Оценяване, 2018 г., задължителни за прилагане в страната от 01.06.2018 г., съгласно Закона за независимите оценители /ЗНО/, приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОб/ на 17-18 март в гр. Шумен.

- „Стойност“ за целите на оценяването на обекти/активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

- „Пазарна 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

- **Недвижими имоти** - в БСО под понятието „недвижим и имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

- **Поземлен имот** - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

- **Урегулиран поземлен имот** - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

- **Наемна стойност** – Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

5.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 09.05.2022г.

5.5. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА



FINANCE CONSULT

В случай, че не настъпят непредвидени събития, тя е валидна в срок от шест месеца. Предвид динамиката на факторите, след този срок е необходимо актуализиране, съобразно настъпилите промени.

5.6. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

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

- Оценителят, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели;
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна;
- Оценката е изготвена от името на ОЦЕНИТЕЛЯ и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Оценителят декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станало му известно при изготвянето на този доклад.
- По отношение на вещно-правния статут на обекта, оценката се базира изцяло на предоставените, от Възложителя, документи;

- Отговорността на оценителя е ограничена до правилното използване и интерпретиране на представените изходни данни и документи;
- Оценителят не поема ангажимент за промяна на решаващи пазарни фактори, като валутни курсове и други.

Забележка: Оценителят не носи отговорност за предоставена информация с невярно съдържание, макар да е положил всички възможни усилия за нейното проверяване и сравняване.

5.7. ДОПУСКАНИЯ ПРИ ОЦЕНКАТА

При изготвяне на доклада са направени допускания че:

- Получената изходна информация е пълна и вярна;
- Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим;
- Купувачът ще заплати за предлаганото имущество не повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и степен на използваемост.

5.8. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Използван е:

- Метод на пазарните аналози;

5.9. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

Определено е ценовото поле и е направено предложение за пазарната стойност на имота.

5.10. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД



FINANCE CONSULT

Първият етап е събиране на информация за действителното състояние и възможностите за експлоатация на недвижимия имот. Експертът е извършил оглед на обекта. Проучени са данни за района и населеното място.

Вторият етап включва анализ на събраната информация. Въз основа на информацията, анализа и извършения оглед, оценителят пристъпи към оценката.

VI. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Приложена е Таблица, в която са разгледани 6 броя ценови оферти на предлагани имоти в близките месеци. Извършени са корекции по отношение на местоположение и вид на имота, и са въведени тежестни коефициенти за определяне на пазарна стойност на имота.

Методът се основава на Принципа на замяната и Принципа на търсене и предлагане. Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната стойност на имот, чрез анализиране на реални пазарни оферти на други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки и/или реални оферти в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната пазарна стойност на имота. При подхода се използват съществуващите данни за оферти/обяви за цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот. При ползване на тези източници офертната стойност на всеки аналог се сконтира с процент по преценка на оценителя, но не по-малко от 5% преди да бъде въведена в Таблицата на оценка. По този начин Оценителят използвайки информацията от базата данни ги комбинира със специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си,

и единствената крайна цел е определянето на пазарна стойност на имота.

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че пазарна стойност на оценявания имот, към датата на настоящия доклад – 09.05.2022г. по Метода на пазарните аналози възлиза на стойност:

2 392 000 лв.

(Два милиона триста деветдесет и две хиляди лева)



VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ

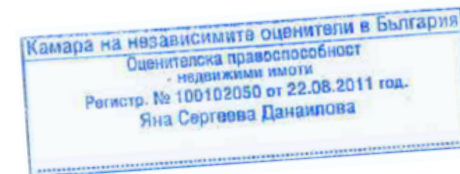
С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че крайната пазарна стойност на обособени части от ваканционно селище „Санта Марина”, находящо в гр. Созопол, обл. Бургас, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ”, както следва:

На обща стойност, със закръгление:

2 392 000 лв.

(Два милиона триста деветдесет и две хиляди лева)

- Оценителският доклад е изготвен на 12 страници и Приложение и е приложен в 2 бр.



Управител:

/Георги Горанов/

Оценител:

/Яна Данаилова/



VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ

Аналог	Източник	Размер (м ²)	Цена	Цена на м ²	Коректив за Офертна Цена	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Общ Коректив за несъответствие	Коригирана стойност на кв.м (евро)	Обосновка на приложените коефициенти
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, гр. Несебър, ресторант в гр. Несебър, на 50 метра от плажа, в К-С Златна Дюна, България Обща площ: 170 м2 и покрита тераса 150 м2. Етаж: 1. Плащане за поддръжка-не. Етап на строителство: сградата е въведена в експлоатация - Акт 16. За продажба се предлага ресторант, разположен на първа линия на морето на най - популярния курортен град в България-Несебър. Заведението се намира в максимална близост до плажа, директно в зоната за разходка на туристите. Ресторантът работи от 2013 г., от април до октомври. Кухнята и барът са напълно оборудвани с качествено оборудване, произведени в Германия, Италия, България. Вентилация и климатизация в отлично работно състояние. Цената на бизнеса включва ресторант и складови помещения. Площ на заведение 170 кв. м, на които е разположена напълно оборудвана кухня на 1 етаж, на приземния етаж са разположени 4 помещения за персонала, 2 бани, 2 съблекални, склад, 1 хладилна камера и покрита тераса 150 кв. м, напълно обзаведена с мебели и климатик. Общият брой на местата за сядане е 80.	оферта / обява	320	€ 177,800	€ 556	0.90	0.95	1.05	0.85	€ 424	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, к.к. Елените, Ресторант-механа с 50 места и лятна градина с 50 места, непосредствено до басейн в к-с Месамбрия Форт. Вентилационна система, климатизици. Частично обзаведане и оборудване. Топла връзка с жилищната част. Намира се в действащ ваканционен комплекс със 150 апартамента. Може да работи и като магазин хранителни стоки. ДДС не се начислява, цената е крайна. Също така продаваме и бар-сладкарница - 80м, 46 000 евро.	оферта / обява	323	€ 185,000	€ 573	0.90	0.95	1.05	0.85	€ 437	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, гр. Свети Влас, кв.'Русалка', ТОП предложение за бизнес-инвестиция:бирария в жилищна сграда в кв.Русалка .Много атрактивно местоположение.Около 60 м2 тераса с цветя и ВВQ. Статута на помещението в момента е Бирария , но може да бъде променено по-желание на клиента в жилище-апартамент.	оферта / обява	152	€ 89,000	€ 586	0.90	0.95	1.10	0.85	€ 468	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, гр. Приморско, Доминита продава търговски обект със статут Бирария, разположен на партерен етаж в комплекс с басейн. С Удостоверение за експлоатация. Отстоянието до плажа е 400м. Районът е застроен основно с хотели, ваканционни комплекси, семейни хотели и къщи за гости. Обектът се състои от зала, кухня с мокър бюфет, санитарен възел, открита тераса с площ 45 кв.м, разположена до басейна. Има възможност за разширение на търговската площ на етаж.	оферта / обява	143	€ 75,000	€ 524	0.90	0.95	1.10	0.85	€ 419	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, к.к. Слънчев бряг, Предлагаме на вашето внимание, ресторант находящ се в к.к. Слънчев Бряг, в комплексе Сапфир 1 , ресторанта е с разгъната застроена площ от 246, 48 кв.м., и прилежаща към него тераса с площ от 40,40 кв.м с гледка към басейна. Ресторанта се продава заедно с мебелите и кухненското обзаведане, и оборудване. Намира се на централно място в к.к. Слънчев бряг, между полицията и здравната къща. Капацитетът му е около 80 90 човека. Идеален е за дългосрочна инвестиция.	оферта / обява	286	€ 165,000	€ 577	0.90	0.95	1.10	0.85	€ 461	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
Продава ЗАВЕДЕНИЕ, област Бургас, к.к. Слънчев бряг, Продава работещ ресторант в центъра на к.к.Слънчев Бряг. Ресторанта се намира в комплекс от затворен тип.	оферта / обява	300	€ 135,000	€ 450	0.90	1.10	1.05	0.90	€ 421	Направена е корекция за офертна цена. Корекциите за местоположение и общо несъответствие са свързани с факта, че оценяваните ресторанти обслужват гости и собственици на апартаменти в комплекса, което намалява броя на потенциалните клиенти.
									€ 438	



Обект:	Подобект:	Обособена част:	Обща площ, кв.м.	Функция:	Корекция за функционалност и предназначение	Пазарна стойност по метода на Пазарните анализи, евро	Пазарна стойност по метода на Пазарните анализи, лева
Търговски комплекс и басейн - I етап	Сграда	кота -3.70	372.00	Ресторант, състоящ се от - приемно помещение, склад за амбалаж, склад за сухи продукти и зимнина, склад за зеленчуци, склад за инвентар и бельо, склад за месо, склад за млечни продукти, склад за риба, битови помещения за персонала и товарна платформа с врати с машинно помещение;	0.85	€ 70,919	138,710 лв.
		кота ±0.00, +1.00	1,833.00	Рецепция, състояща се от хол с къртове за сядане, спомагателни помещения – каса и сейфове за гости, багажен склад; телефонни кабинки, канцелария и кабинет на управителя, помещение за поща и бизнес-център с пет самостоятелни работни къта, помещение за главен компютър, WC за персонала и WC за посетители	0.85	€ 119,501	233,720 лв.
		кота +4.00, +5.00	715.00	Дневен-панорамен бар и летен ресторант	0.85	€ 78,712	153,950 лв.
		кота +8.60	258.00	Покрита тераса към ресторант с открит бар (163 кв.м.) и склад (застроена площ на това ниво 258 кв.м.), разположени над кухнята на ресторанта	0.85	€ 156,895	306,860 лв.
Търговски комплекс "Марина Плаза"	Сграда	кота ±0.00	649.93	Ресторант с кухненски блок и зала с 60 места	1.20	€ 111,002	217,100 лв.
		кота +3.50	665.55	Ресторантска зала с бар, тераса ресторант с барбекю, келнерски офис, склад, служебно стълбище и общи части - санитарен възел и пасаж (застроена площ 480.73кв.м.)	1.10	€ 231,847	453,450 лв.
		кота +7.00	399.85	Перално помещение	1.20	€ 93,829	183,510 лв.
Търговски комплекс с басейн - II етап	Сграда	кота ±0.00	178.84	Фитнес зала (49.12 кв.м.), изградена на първо ниво	0.65	€ 13,998	27,380 лв.
		кота +3.20	300.30	Заведение за хранене, предназначено за сладоледена къща и пицария, за 50 души плюс покрита тераса над басейна и плажната част на комплекса. Стопанска част се състои от битови помещения за персонала, канцелария, хладилен склад, подготвително помещение за зеленчуци, кухня, хладилни витрини за сладолед и сладкиши и др.	0.65	€ 85,581	167,380 лв.
		кота +6.61	135.06	Офис - помещение, (52.18 кв.м.), изградено на трето ниво	0.65	€ 14,870	29,080 лв.
Търговско обслужваща сграда - Комплекс 4 -III етап	Веранда	кота ±0.00	299.10	Зала - 52 места (139.08 кв.м.), шоу кукинг и бар (44.45 кв.м.), кухням помощни помещения и складове (78.34 кв.м.), стопански вход/стълбище (13.20 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (24.03 кв.м.)	0.85	€ 111,466	218,010 лв.
	Сграда	кота +3.60	332.90	Зала за конференции - 88 места (204.53 кв.м.), помощни офиси и складове (89.24 кв.м.), стълбище (8.02 кв.м.), предверие, WC - жени и мъже (31.11 кв.м.)	0.85	€ 124,062	242,640 лв.
		кота +5.95	27.60	Техническо помещение	0.85	€ 10,286	20,120 лв.
Общо:						€ 1,223,000	2,392,000 лв.



FINANCE CONSULT

imot.bg

Продава ЗАВЕДЕНИЕ

177800 EUR (555.62 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: гр. Несебър

Дани:

Квадратура: 320 кв.м
Етаж: 1-ви от 1
Вид строителство: Тухла, 2010 г.

Допълнителна информация:

28242014 ресторант в гр. Несебър, на 50 метра от плажа, в К-С Златна Дюна, България

Цена: 177 800 евро
Населено място: Несебър
Обща площ: 170 м2 и покрита тераса 150 м2

Етаж: 1
Плащане за поддръжка-не
Етап на строителство: сградата е въведена в експлоатация - Акт 16

Плащане:
2000 евро депозит,
100% при подписване на нотариален акт за собственост.

За продажба се предлага ресторант, разположен на първа линия на морето на най - популярния курортен град в България-Несебър. Заведението се намира в максимална близост до плажа, директно в зоната за разходка на туристите. Ресторантът работи от 2013 г., от април до октомври. Кухнята и барът са напълно оборудвани с качествено оборудване, произведени в Германия, Италия, България. Вентилация и климатизация в отлично работно състояние. Цената на бизнеса включва ресторант и складови помещения. Площ на заведение 170 кв. м, на които е разположена напълно оборудвана кухня на 1 етаж, на приземния етаж са разположени 4 помещения за персонала, 2 бани, 2 съблекални, склад, 1 хладилна камера и покрита тераса 150 кв. м, напълно обзаведена с мебели и климатик. Общият брой на местата за сядане е 80. Ако сте мечтали да отворите бизнеса си-това е най-добрата oferta на пазара, от 2021 година.

Несебър е български град, разположен на Черноморското крайбрежие на България, на скалист полуостров с дължина 850 м и ширина 300 м на 37 км северно от град Бургас. Несебър е разделен на две части: новият Несебър, в който са разположени повечето модерни къщи и хотели и Старият Несебър, разположен на малък полуостров. Несебър е един от най-старите градове в Европа. Той е наследник на древно тракийско селище, наречено Месембрия, съществувало от началото на първото хилядолетие пр.н. е. през 510 г. пр. н. е. той е превърнат в гръцка колония.

Особености:

Тухла

[Непълни данни](#)



Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, к.к. Елените

185 000 EUR

(572.75 EUR/кв.м)



VIP
ОБЯВА



Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, к.к. Елените

Цена [+↑] **185 000 EUR** (572.75 EUR/кв.м)

Купи само за 770 €/месец с КредитЦентър 30 г.

Квадратура: **323 кв.м**

Етаж: **Партер от 5**

Газ: **НЕ**

ТЕЦ: **НЕ**

Строителство: **Тухла, 2015 г.**



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 15:09 на 7 април, 2022 год.

Обявата е посетена **1586** пъти.

Описание на имота:

Ресторант-механа с 50 места и лятна градина с 50 места, непосредствено до басейн в к-с Месамбрия Форт. Вентилационна система, климатици. Частично обзавеждане и оборудване. Топла връзка с жилищната част. Намира се в действащ ваканционен комплекс със 150 апартамента. Може да работи и като магазин хранителни стоки. ДДС не се начислява, цената е крайна.

Също така продаваме и бар-сладкарница - 80м, 46 000 евро.

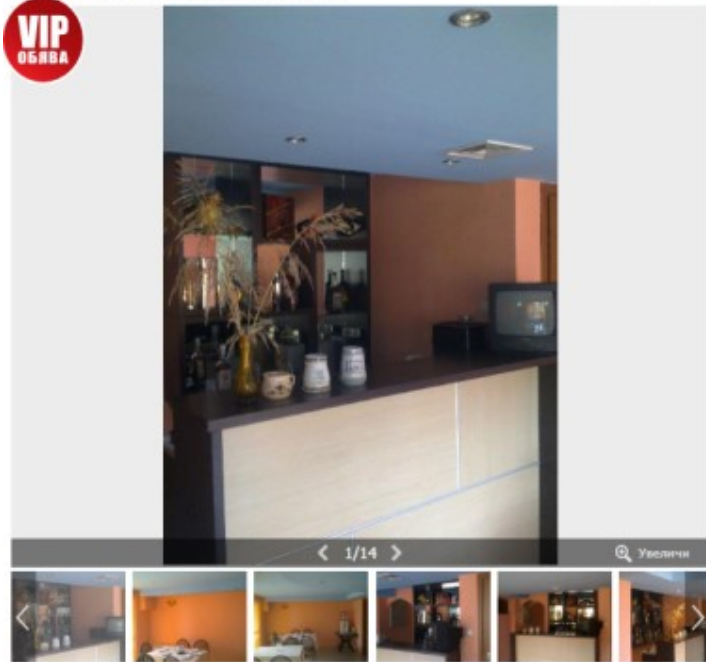


FINANCE CONSULT

Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, гр. Свети Влас, кв. 'Русалка'

89 000 EUR
(585.52 EUR/кв.м)



Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, гр. Свети Влас
кв. 'Русалка'

Квадратура: **152 кв.м**
Етаж: **Партер от 5**
Строителство: **Тухла**



Коригирана в 10:19 на 11 април, 2022 год.
Обявата е посетена **1909** пъти.

Описание на имота:

ТОП предложение за бизнес-инвестиция: бирария в жилищна сграда в кв. Русалка. Много атрактивно местоположение. Около 60 м2 тераса с цветя и ВВQ. Статута на помещението в момента е Бирария, но може да бъде променено по-желание на клиента в жилищно-апартамент.

Цена **89 000 EUR** (585.52 EUR/кв.м)

Купи само за **370 €**/месец с **КредитЦентър** **30 г.**

- [Напишете Вашата бележка за имота](#)
- [Поставете Вашата оценка за имота](#)
- [Съобщете за Нередност с обявата](#)

Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, гр. Приморско

75 000 EUR
(524.47 EUR/кв.м)



Агенция в
Imot.bg от 2013 г.
ДОМИНИТА
НЕДВИЖНИ ИМОТИ
☎ **0878139714**

★ [Запази обявата](#)

🖨 [Принтирай](#)



Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, гр. Приморско

Цена **[↑]** **75 000 EUR** (524.47 EUR/кв.м)

Купи само за **312 €**/месец с **КредитЦентър** **30 г.**

Квадратура: **143 кв.м**
Етаж: **Партер от 5**
Строителство: **Тухла, 2003 г.**



Коригирана в 12:38 на 23 април, 2021 год.
Обявата е посетена **1334** пъти.

Описание на имота:

Доминита продава търговски обект със статут Бирария, разположен на партерен етаж в комплекс с басейн.

С Удостоверение за експлоатация.

Отстоянието до плажа е 400м.

Районът е застроен основно с хотели, ваканционни комплекси, семейни хотели и къщи за гости.

Обектът се състои от зала, кухня с мокър бюфет, санитарен възел, открита тераса с площ 45 кв.м, разположена до басейна. Има възможност за разширение на търговската площ на етаж.



Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, к.к. Слънчев бряг



Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, к.к. Слънчев бряг

Квадратура: 286 кв.м
Етаж: Партер от 6
Строителство: Тухла, 2012 г.



Коригирана в 9:44 на 8 април, 2021 год.
Обявата е посетена 386 пъти.

Описание на имота:

Предлагаме на вашето внимание, ресторант находящ се в к.к. Слънчев Бряг, в комплекс Сапфир 1, ресторанта е с разгъната застроена площ от 246, 48 кв.м., и прилежаща към него тераса с площ от 40,40 кв.м с гледка към басейна. Ресторанта се продава заедно с мебелите и кухненското обзавеждане, и оборудване. Намира се на централно място в к.к. Слънчев бряг, между полицията и здравната къща. Капацитетът му е около 80 90 човека. Идеален е за дългосрочна инвестиция.

135 000 EUR (472.02 EUR/кв.м)

(472.02 EUR/кв.м)

Агенция в imot.bg от 2015 г.

0878830689

Запази обявата

Принтирай



Цена [↑↓] 135 000 EUR (472.02 EUR/кв.м)

Купи само за 562 €/месец с КредитЦентър 30 г.

- Напишете Вашата бележка за имота
- Поставете Вашата оценка за имота
- Съобщи за Нередност с обявата

Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, к.к. Слънчев бряг

175 000 EUR (583.33 EUR/кв.м)

(583.33 EUR/кв.м)

Строителна фирма в imot.bg от 2018 г.

0879992033



Запази обявата

Принтирай



Продава ЗАВЕДЕНИЕ

област Бургас, к.к. Слънчев бряг

Цена [↑↓] 175 000 EUR (583.33 EUR/кв.м)

Купи само за 728 €/месец с КредитЦентър 30 г.

Квадратура: 300 кв.м
Етаж: Партер от 5
ТЕЦ: НЕ
Строителство: Тухла, 2004 г.



Коригирана в 10:43 на 8 април, 2021 год.
Обявата е посетена 3650 пъти.

- Напишете Вашата бележка за имота
- Поставете Вашата оценка за имота
- Съобщи за Нередност с обявата

Описание на имота:

Продава работещ ресторант в центъра на к.к.Слънчев Бряг. Ресторанта се намира в комплекс от затворен тип.

Виж всички обяви на агенцията в fortnoks.bazar.bg или tvk.

Особености:

- Тухла
- Интернет връзка
- Обзаведен
- Контрол на достъпа
- Саниран
- С паркинг
- С действащ бизнес
- Видео наблюдение
- Охрана
- В затворен комплекс