

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на
потенциалните наеми на търговски и помощни помещения
във в.с. „Санта Марина“ , гр. Созопол и
на общежитие в гр. Черноморец,
собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ,
за сезон Лято 2022, извършена на основание на
чл. 114а , ал. 6 от ЗППЦК

Идентиф. № 2205080507



ИМПАКТ оценители

ул. "Врабча" 15Б

София 1000

тел: (02) 926 21 21

(02) 926 21 10

e-mail: office@impact.bg

Май 2022
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	
1.1. <i>Описание на заданието</i>	
1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>	
1.3. <i>Информационни източници.....</i>	
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	
2.1. <i>Местоположение</i>	
2.2. <i>Описание на обектите</i>	
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ОБЕКТИТЕ ЗА СЕЗОН 2022год.....	
3.1. <i>Определяне стойността на пазарния наем на база пазарната стойност на имота</i>	
3.1.1. <i>Описание на метода</i>	
3.1.2. <i>Оценка на пазарния наем по метода.....</i>	
3.2. <i>Определяне стойността на пазарния наем на обектите за сезон 2022г. по метода на пазарните аналози</i>	
3.2.1. <i>Описание на метода</i>	
3.2.2. <i>Оценка на пазарния наем по метода.....</i>	
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценка за определяне стойността на пазарния наем за сезон 2022г.(от м. юни до м.септември вкл.) на следните търговски и помощни помещения, намиращи се във в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ, а именно:

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

Възложител: «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

Дата на оценката: 08.05.2022г.

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

1.2. Ограничителни условия

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

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

1.3. Специални условия

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

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

Войната между Русия и Украйна породила значителна несигурност за иначе стабилните глобални перспективи в началото на 2022г. От януари до февруари инерцията на растежа се бе засилила, тъй като пандемията и натискът от страна на предлагането бяха отслабнали.

Въпреки това поради икономическите последици от войната и постепенната отмяна на политическите стимули прогнозите за глобалния растеж бяха преразгледани надолу спрямо тези от декември, по-специално за 2022 г. и 2023 г.

Б.) Туристическият бизнес е от най-пострадалите икономически сектори. И през сезон 2022 г. ще се разчита основно на местни клиенти, което е крайно недостатъчно за международен курорт. Това води до невъзможност да се предвиди обема клиенти и съответно обема приходи, а от там и точния размер на наемите;

В.) Предвид неизвестното бъдещо въздействие, което здравната криза COVID-19 и военните действия между Русия и Украйна, както и наложените спрямо Русия и нейни граждани ограничения, не се очаква съществено присъствие в черноморските курорти на руски граждани собственици на недвижими имоти, което може да окаже значително влияние върху наемите на недвижими имоти, и е възможно да доведе до значително по-бърза промяна в пазарната адекватност на оценката и необходимост от преразглеждане на пазарната стойност на наемите.

1.4. Информационни източници

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

- Технически характеристики на обектите;

- Закон за устройство на територията;
- Закон за местни данъци и такси;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” – 2022 г., “Строителен обзор” – 2022г.;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение:



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

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

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

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



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

2.2. Описание на обектите:

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

Обектът обхваща:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ресторант на I ниво е със застроена площ 210,98 кв.м. (двеста и десет цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), състоящ се от кухненски блок и зала с 60 места, включваща и бар, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със

собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад и келнерски офис, разположено на кота: +0,00м.

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

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

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

ВЕРАНДА	Търг. комплекс и басейн - етап IV - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
----------------	---

Обектът представлява заведение за хранене, разположено на ниво партер (кота 0,00), на едно ниво в "ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС И БАСЕЙН –етап IV, местност "Света Марина", землище на гр. Созопол.

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

Общата площ на обекта е 299,10 кв.м

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

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

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

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

Носещата конструкция е масина стоманобетонова, монолитно изпълнена. Външните стени са от тухлена зидария, а преградните са тухлени и панелни. Към

момента в сградата се извършва основен ремонт. Покривната контрукция е скатна дървена, с покритие от керемиди, като е изцяло подновена. Фасадите на всички тела са изпълнени с минерална мазилка и каменна облицовка /цокъл/, като под нея изцяло е облицована с топлоизолация. Ремонтът на жилищните помещения обхваща подмяна на ВиК и Ел. инсталациите, подмяна на довършителните работи в жилищните помещения и санитарните възли, подмяна на вътрешна и външна прозоречна дограма. Към момента на огледа ремонтни работи са завършени в секциите на сградата и са въведени в експлоатация. Подменена е прозоречната дограма на всички секции, като е монтирана пластмасова със стъклопакет.

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ОБЕКТИТЕ ЗА СЕЗОН 2022год.

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

3.1.1. Описание на метода

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

Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарната стойност на имота. В конкретния случай;
- Добавяне на необходимите инвестиционни разходи за довършителни или ремонтни работи по имота;
- Определяне на остатъчната икономическа експлоатационна годност на имота;
- Определяне на нормата на възвращаемост;
- Определяне на пазарния множител на база нормата на възвращаемост и на остатъчната експлоатационна годност;
- Определяне на нетния годишен и на нетния месечен наем от сградата;
- Определяне на нетния месечен наем на квадратен метър от сградата;
- Определяне на увеличението на нетния приход, отразяваща риска от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за подържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка;
- Определяне на брутният приход от наем на обека.

3.1.2. Определяне стойността на пазарния наем за сезон 2022г. на база пазарната стойност на имота.

ПЕРАЛНО -178,34м2		Търг. комплекс „Marina Plaza” – гр. Созопол, м. „Св. Марина”	
№	Показател	Мярка	Стойност
1	Остатъчна икономическа експлоатационна годност	год.	22
2	Пазарна стойност на сградата /балансова/	лв.	163 735
3	Норма на възвращаемост	%	5,00
4	Множител AF (6,5%;23год.);		13,16
5	Нетен годишен приход	лв.	12 400
6	Приходна площ на сградата (РЗП)	м2	178,34
7	Нетен месечен наем от сградата	лв.	1 033,00
8	Нетен месечен наем от 1 м2	лв./м2	5,79
9	Разходи за данъци и риск от неотдаване	%	15
10	Брутен месечен наем на 1 кв.м от сградата	лв.	6,66
		EURO	3,41
11	Брутен наем за сезона (4 месеца-юни-септември вкл.) от имота	лв.	4800
		EURO	2450

РЕЦЕПЦИЯ 320,66м2		Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	
№	Показател	Мярка	Стойност
1	Остатъчна икономическа експлоатационна годност	год.	42
2	Пазарна стойност на сградата /балансова/	лв.	410 945
3	Норма на възвращаемост	%	4,50
4	Множител- AF (5,0%;43год.);		18,72
5	Нетен годишен приход	лв.	21 900
6	Приходна площ на сградата (РЗП)	м2	320,66
7	Нетен месечен наем от сградата	лв.	1 825,00
8	Нетен месечен наем от 1 м2	лв./м2	5,69
9	Разходи за данъци и риск от неотдаване	%	10
10	Брутен месечен наем на 1 кв.м от сградата	лв.	6,26
		EURO	3,20
11	Брутен наем за сезона (4 месеца-юни-септември вкл.) от имота	лв.	8000
		EURO	4090

3.2. Определяне стойността на пазарния наем на обектите за сезон 2022г. по метода на пазарните аналози.

3.2.1. Описание на метода.

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

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

3.2.2. Оценка на наема на обектите.

РЕСТОРАНТ и АКВАБАР - 564,51м2	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
---------------------------------------	--

Описание на аналозите:
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 15 000 лв. Квадратура: 288 кв.м Етаж: 1-ви от 1 Газ: ДА ТЕЦ: ДАКоригирана на 14 април, 2022 год. Давам под наем, Ресторант механа, между Несебър и Равда, кбартал Аурелиа. Ресторанта е с два входа, на 100м от плажа. • Обзаведен • Окабеляване • С действащ бизнес • Саниран За контакти: 0876101311 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско 20 000 лв. Квадратура: 200 кв.мКоригирана на 4 май, 2022 год. Давам под наем битов ресторант в Приморско. Наемната цена е годишна. Ресторанта е с 50 места закрыта част и 150 места в градината. Има необходимите мебели както за градината, така и за закрытата част. Налични са ел.уреди за кухнята. В офертата е включена и система за маркиране с 2 работни места. Има вътрешна и външна камина и барбекю. В цената са включени 2 стаи с по 3 легла за персонал, и 1 хотелска стая за управител. • Обзаведен • С гараж • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес За контакти: 0878332222 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квадратура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ: НЕ Коригирана на 14 септември, 2021 год. РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЩ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, НЯМА НИКАКВИ КОМПРОМИСИ В ДОКУМЕНТАЦИЯТА!. Местоположението е в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 http://asconsult.imot.bg

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	1 917	288	6,66	0,90	1,10	1,15	1,20	0,95	8,64
2.	2 556	200	12,78	0,85	1,10	1,10	1,20	0,95	14,99
3.	2 130	600	3,55	1,00	1,20	1,15	1,20	0,95	5,59

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;

Км-корекция за несъответствие в местоположението;

Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;

*Ксо-корекция за наличие на специфични особености;
Кп.р.-корекция за пазарна реализация;*

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	9,74
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	564,51
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	21 989
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	43 000

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

Описание на анализите:
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 15 000 лв. Квадратура: 288 кв.м Етаж: 1-ви от 1 Газ: ДА ТЕЦ: ДАКоригирана на 14 април, 2022 год. Давам под наем, Ресторант механа, между Несебър и Равда, кбартал Аурелиа. Ресторанта е с два входа, на 100м от плажа. • Обзаведен • Окабеляване • С действащ бизнес • Саниран За контакти: 0876101311 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско 20 000 лв. Квадратура: 200 кв.м Корижирана на 4 май, 2022 год. Давам под наем битов ресторант в Приморско. Наемната цена е годишна. Ресторанта е с 50 места закритата част и 150 места в градината. Има необходимите мебели както за градината, така и за закритата част. Налични са ел.уреди за кухнята. В офертата е включена и система за маркиране с 2 работни места. Има вътрешна и външна камина и барбекю. В цената са включени 2 стаи с по 3 легла за персонал, и 1 хотелска стая за управител. • Обзаведен • С гараж • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес За контакти: 0878332222 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квадратура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ: НЕ Корижирана на 14 септември, 2021 год. РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЩ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, НЯМА НИКАКВИ КОМПРОМИСИ В ДОКУМЕНТАЦИЯТА! Местоположението е в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 http://asconsult.imot.bg

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Корижирана стойност EUR/кв.м
1.	1 917	288	6,66	1,00	1,10	1,10	0,90	0,90	6,52
2.	2 556	200	12,78	0,80	1,10	0,80	0,85	0,90	6,88
3.	2 130	600	3,55	1,25	1,20	1,15	0,90	0,90	4,96

Легенда:

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

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	6,12
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	300,30
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	7 355
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	14 390

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

Описание на анализите:
<p>ФИТНЕС ЗАЛА област Бургас, гр. Несебър, Нов град 850 EUR Квадратура: 300 кв.м Етаж: Партер от 1 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕКоригирана на 18 април, 2022 год. Отдава се под наем спортен център състоящ се от фитнес зала, сауна, парна баня, съблекални, душеве и масажно студио целогодишно или само летния сезон. Залата се намира в Апартамент к-с Мираж, но има самостоятелен вход откъм първите стълби за слизване към Южния плаж на Несебър. Залата се намира на метри от Южния плаж и входа му е разположен на най-оживения подход към плажа. Има възможност металната ограда да се преправи така, че да има два входа, единия за к-с Мираж, а другия за спортната зала. Отдава се под наем с цялото налично оборудване. За информация - 0888852051 Агенция: БЪЛГЕРИЪН АКСЕС http://bulgarianaccess2.imot.bg</p>
<p>ФИТНЕС ЗАЛА град Варна, ЖП Гара 2 000 лв. Квадратура: 300 кв.м Коригирана на 15 февруари, 2022 год. Предлагаме под наем център за спорт, разкрояване и отмора. На площ от триста кв.м са разположени обзаведени и оборудвани: рецепция, фитнес зала, две масажни студия, козметично студио, солариум, хидромасажна вана, две сауни, съблекалня, битовка, бани и тоалетни. Предлага се под наем с цялото оборудване. • Обзаведен • Асансьор За контакти: 0878 606 187 Агенция: ИНВЕСТ ТАЙМ http://investtime.imot.bg</p>
<p>ФИТНЕС ЗАЛА град Варна, Лятно кино Тракия 950 EUR Квадратура: 270 кв.м Етаж: 1-ви от 6 Коригирана на 15 април, 2022 год. БИЗНЕС ИМОТ с много възможности. Помещение за спортна и развлекателна дейност на две нива в много добро състояние функциониращо в момента като зала за танци и спортни игри. Два отделни входа от двете страни! На 1-ви етаж: обособен офис, входно фоае с протеинов бар, тоалетна и зала на обща площ 195 м2. Приземен етаж: На обща площ 70 м2 са обособени две съблекални, баня с тоалетна и голям коридор. Отопление / Охлаждане с климатични системи. За контакти: 0882901667 Агенция: THE HOME http://thehome.imot.bg</p>

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	850	300	2,83	1,35	1,10	1,10	1,00	0,95	4,40
2.	1 023	300	3,41	1,35	1,10	1,10	1,00	0,95	5,29
3.	950	270	3,52	1,35	1,10	1,10	1,10	0,95	6,01

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;

Км-корекция за несъответствие в местоположението;

Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;

Ксо-корекция за наличие на специфични особености;

Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	5,23
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	49,12
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	1 028
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	2 010

РЕСТОРАНТ I и II ниво -691,71м2	Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
--	---

Описание на аналозите:
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 15 000 лв. Квадратура: 288 кв.м Етаж: 1-ви от 1 Газ: ДА ТЕЦ: ДАКоригирана на 14 април, 2022 год. Давам под наем, Ресторант механа, между Несебър и Равда, кбартал Аурелиа. Ресторанта е с два входа, на 100м от плажа. • Обзаведен • Окабеляване • С действащ бизнес • Саниран За контакти: 0876101311 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско 20 000 лв. Квадратура: 200 кв.м Коригирана на 4 май, 2022 год. Давам под наем битов ресторант в Приморско. Наемната цена е годишна. Ресторанта е с 50 места закрыта част и 150 места в градината. Има необходимите мебели както за градината, така и за закрытата част. Налични са ел.уреди за кухнята. В офертата е включена и система за маркиране с 2 работни места. Има вътрешна и външна камина и барбекю. В цената са включени 2 стаи с по 3 легла за персонал, и 1 хотелска стая за управител. • Обзаведен • С гараж • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес За контакти: 0878332222 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квадратура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ: НЕ Коригирана на 14 септември, 2021 год. РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЩ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякаво меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, НЯМА НИКАКВИ КОМПРОМИСИ В ДОКУМЕНТАЦИЯТА! Местоположението е в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 http://asconsult.imot.bg

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	1 917	288	6,66	0,85	1,10	1,15	1,20	0,95	8,16
2.	2 556	200	12,78	0,80	1,10	1,10	1,20	0,95	14,11
3.	2 130	600	3,55	0,95	1,20	1,15	1,20	0,95	5,31

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;

Км-корекция за несъответствие в местоположението;

Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;

Ксо-корекция за наличие на специфични особености;

Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	9,19
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	691,71
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	25 430
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	49 740

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

Описание на анализите:
<p>1-СТАЕН област Бургас, к.к. Слънчев бряг, Афродита, 300 лв. Квадратура: 33 кв.м Етаж: 4-ти от 5 Коригирана на 8 март, 2022 год. Студио под наем в комплекс Афродита 1. Цената е за месец и включва телевизия и интернет. Има и безплатно паркомясто. Студиото се намира на 4-ти етаж от общо 5 и има западно изложение. В комплекса има и басейн. • Обзаведен • С паркомясто • Асансьор • Лукс • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • Видео наблюдение • Контрол на достъпа • Саниран За контакти: 0897402395 Агенция: АФРОДИТА ИМОТИ</p>
<p>1-СТАЕН област Бургас, к.к. Слънчев бряг 200 EUR Квадратура: 35 кв.м Етаж: 2-ри от 4 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Коригирана на 4 май, 2022 год. Предлагаме под наем напълно обзаведени студия, в комплекси Holiday, Orchid и Nessebar Fort. Слънчев бряг, до Action Aquapark, супермаркет ММ.*** Интернет и Телевизия са включени в цената! Цената е в евро, с ДДС 9%, за месец, и важи при наем за 1 година. • Обзаведен • С паркомясто • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • Видео наблюдение • Контрол на достъпа • Саниран • Охрана • С дом. любимци • В затворен комплекс За контакти: 0877947912 http://fortnoks.imot.bg</p>
<p>1-СТАЕН област Бургас, гр. Несебър 550 лв. Квадратура: 30 кв.м Етаж: Партер от 4 Коригирана на 2 май, 2022 год. Започвате работа в Несебър, Равда или Сл. Бряг и търсите новия си летен дом? Наемате персонал за летния ви бизнес и трябва да им осигурите място за живеене? Предлагаме ви самостоятелни апартаменти и студия в ново построена и обзаведена сграда Romorini в кв. Черно Море 3, Несебър. Намира на 5 минути пеша от плажа, на 2 минути от хранителен магазин и на 2 минути от спирка на автобуса Равда-Несебър-Сл. бряг. Сградата се състои от самостоятелни апартаменти и студия подходящи за 1-4 човека Цени за дългосрочно наемане: - Студио за двама (партер) - 550 лв Особености: • Обзаведен • Интернет връзка • Саниран За контакти: 0887802555 Частно лице</p>

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	153	1	153,39	0,80	0,85	0,85	1,00
2.	167	1	166,67	0,80	0,85	0,80	1,00
3.	281	1	281,21	0,80	0,90	0,80	0,85

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;

Км-корекция за несъответствие в местоположението;

Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;

Ксо-корекция за наличие на специфични особености (аналозите са самостоятелни едностайни апартаменти с кухненска част);

Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Пазарен наем за една стая със санитарен възел , EUR	95,10
Отбив за обем на сделката (отдава се цялата сграда)	50%
Пазарен наем за една стая със санитарен възел в общежитието , EUR	47,55
Брой стаи със санитарен възел	41,00
Брой стаи (две стаи с един санитарен възел)	0,80
Корекция на наема за двойките стаи с общ санитарен възел	16,00
Пазарна стойност на наема на общежитието за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.)	10 233 eur
	20 010 лв.

ВЕРАНДА - 299,10м²	Търг. комплекс и басейн - етап IV - гр. Созопол, м. "Св. Марина"
--------------------------------------	---

Описание на анализите:
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Несебър 15 000 лв. Квадратура: 288 кв.м Етаж: 1-ви от 1 Газ: ДА ТЕЦ: ДАКоригирана на 14 април, 2022 год. Давам под наем, Ресторант механа, между Несебър и Равда, кбартал Аурелиа. Ресторанта е с два входа, на 100м от плажа. • Обзаведен • Окабеляване • С действащ бизнес • Саниран За контакти: 0876101311 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско 20 000 лв. Квадратура: 200 кв.м Корижирана на 4 май, 2022 год. Давам под наем битов ресторант в Приморско. Наемната цена е годишна. Ресторанта е с 50 места закрыта част и 150 места в градината. Има необходимите мебели както за градината, така и за закрытата част. Налични са ел.уреди за кухнята. В офертата е включена и система за маркиране с 2 работни места. Има вътрешна и външна камина и барбекю. В цената са включени 2 стаи с по 3 легла за персонал, и 1 хотелска стая за управител. • Обзаведен • С гараж • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес За контакти: 0878332222 Частно лице
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квадратура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ: НЕ Корижирана на 14 септември, 2021 год. РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЦ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, НЯМА НИКАКВИ КОМПРОМИСИ В ДОКУМЕНТАЦИЯТА! Местоположението е в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 http://asconsult.imot.bg

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR	РЗП, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Корижирана стойност EUR/кв.м
1.	1 917	288	6,66	1,00	1,10	1,10	0,90	0,90	6,52
2.	2 556	200	12,78	0,80	1,10	0,80	0,90	0,90	7,29
3.	2 130	600	3,55	1,25	1,20	1,15	0,95	0,90	5,24

Легенда:

Кпл-корекция за несъответствие в площта;

Км-корекция за несъответствие в местоположението;

Квс-корекция за несъответствие във вида и състоянието;

Ксо-корекция за наличие на специфични особености;

Кп.р.-корекция за пазарна реализация;

Единична пазарна стойност, EUR/кв.м	6,35
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	299,10
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR	7 628
Пазарна стойност на наема за сезон 2022г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.	14 920

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните пазарни стойности на наема за сезон 2022г. (от м.юни до м.септември вкл.) на следните търговски и помощни помещения, намиращи се във в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АД СИЦ към 08.05.2022г. както следва:

ОБЕКТ:	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	ПАЗАРЕН НАЕМ ЗА СЕЗОН 2022г. В ЛВ.:
РЕСТОРАНТ и АКВАБАР	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	43 000
РЕЦЕПЦИЯ	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	8 000
ПИЦАРИЯ	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	14 400
ФИТНЕС И ОФИС	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 000
РЕСТОРАНТ I и II ниво	Търг. комплекс "Marina Plaza" – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	49 700
ПЕРАЛНО	Търг. комплекс „Marina Plaza” – гр. Созопол, м. „Св. Марина”	4 800
ОБЩЕЖИТИЕ	гр. Черноморец	20 000
ВЕРАНДА-ТК 4	Търг- комплекс и басейн- етап IV- гр. Созопол, м. „Св. Марина”	14 900
	ОБЩО, ЛВ.:	156 800

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

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



08.05.2022г.
Гр. София