

# **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 2021, извършена на основание на*

*чл. 114а , ал. 6 от ЗППЦК*

*Идентиф. № 2104080503*



***ИМПАКТ оценители***

*ул. “Врабча” 15Б*

*София 1000*

*тел: (02) 926 21 21*

*(02) 926 21 10*

*e-mail: office@impact.bg*

**Април 2021  
София**



## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	
1.1. <i>Описание на заданието .....</i>	
1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>	
1.3. <i>Информационни източници.....</i>	
<b>2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .....</b>	
2.1. <i>Местоположение .....</i>	
2.2. <i>Описание на обектите .....</i>	
<b>3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ ЗА ОБЕКТИТЕ ЗА СЕЗОН 2021год.....</b>	
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 2021г. 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>	
<b>4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....</b>	

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценка за определяне стойността на пазарния наем за сезон 2021г.(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”
МАГАЗИН 3	Вила 2 в Санта Марина
ОБЩЕЖИТИЕ	гр. Черноморец

**Възложител:** «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

**Дата на оценката:** 19.04.2021г.

**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, причинена от обявената на 11 март 2020г. от Световната здравна организация „глобална пандемия“, във връзка с разпространението на зараза с новия коронавирус (COVID-19);

**Б.)** Туристическият бизнес е от най-пострадалите икономически сектори. И през сезон 2021г. ще се разчита основно на местни клиенти, което е крайно недостатъчно за международен курорт. Чужденците не могат да посетят страната (и съответно курортите) заради 14 дневната карантина, която се предвижда за всички извън ЕС, което води до невъзможност да се предвиди обема клиенти и съответно обема приходи, а от там и точния размер на наемите;

**В.)** Неизвестното бъдещо въздействие, което здравната криза COVID-19 може да окаже върху пазара и наемите на недвижими имоти, 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” – 2021 г., “Строителен обзор” – 2021г.;
- 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:

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

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 бiliarд 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;

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

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;

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

Представрява 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.

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

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.;

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

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

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

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.



**МАГАЗИН 3****Вила 2 в Санта Марина**

Магазин № 3, находящ се във Вилна сграда със сезонен характер № 2, в сутерен, със застроена площ на магазина 12,57 (дванадесет цяло петдесет и седем стотни) кв.м., при граници и съседи: двор, магазин № 2, склад № 2, магазин № 4, двор, съгласно Одобрени архитектурни проекти и преработки изд. от Община Созопол, а съгласно кадастрална схема, издадена съгласно кадастрална карта на гр. Созопол, одобрена със заповед №РД-18-60/04.10.2007 г. на Изп. директор на АГКК - Бургас, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 67800.35.106.2.14 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин за землище, тридесет и пет за кадастрален район, сто и шест за поземлен имот, две за сграда, четиринадесет за обект), с предназначение: за търговска дейност;

**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 конструкция е скатна дървена, с покритие от керемиди, като е изцяло подновена. Фасадите на всички тела са изпълнени с минерална мазилка и каменна облицовка /цокъл/, като под нея изцяло е облицована с топлоизолация. 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 2021 год.

#### 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 brutния приход от наем на обекта.

##### 3.1.2. Определяне стойността на пазарния наем за сезон 2021г. на база пазарната стойност на имота.

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

№	Показател	Мярка	Стойност
1	Остатъчна икономическа експлоатационна годност	год.	23
2	Пазарна стойност на сградата /балансирана/	лв.	148 850
3	Норма на възвращаемост	%	6,50
4	Множител AF (6,5%;23год.);		11,77
5	Нетен годишен приход	лв.	12 600
6	Приходна площ на сградата (РЗП)	м2	178,34
7	Нетен месечен наем от сградата	лв.	1 050,00

8	Нетен месечен наем от 1 м2	лв./м2	5,89
9	Разходи за данъци и риск от неотдаване	%	15
10	Брутен месечен наем на 1 кв.м от сградата	лв.	6,77
		EURO	3,46
11	Брутен наем за сезона (4 месеца-юни-септември вкл.) от имота	лв.	4800
		EURO	2450

<b>РЕЦЕПЦИЯ 320,66м2</b>	<b>Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"</b>
--------------------------	------------------------------------------------------------------------

№	Показател	Мярка	Стойност
1	Остатъчна икономическа експлоатационна годност	год.	43
2	Пазарна стойност на сградата /балансирана/	лв.	380 505
3	Норма на възвращаемост	%	5,00
4	Множител- AF (5,0%;43год.);		17,55
5	Нетен годишен приход	лв.	21 700
6	Приходна площ на сградата (РЗП)	м2	320,66
7	Нетен месечен наем от сградата	лв.	1 808,00
8	Нетен месечен наем от 1 м2	лв./м2	5,64
9	Разходи за данъци и риск от неотдаване	%	10
10	Брутен месечен наем на 1 кв.м от сградата	лв.	6,21
		EURO	3,18
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 2021г. 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.

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

Описание на анализите:
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско, ул. Лазурен Бряг 20 000 лв. Квадратура: 194 кв.м            Етаж: Партер от 1 ТЕЦ: НЕКоригирана на 5 октомври, 2020 год. Отдава се под наем ресторант на първа линия пред Южния плаж в централната част на град Приморско. Ресторанта се намира на ъгъл между две от най-оживените улици в Приморско - ул. Крайбрежна и ул. Лазурен Бряг. Ресторанта е с вътрешна част и външна градинска част. Особенности: • Необзаведен • С паркомясто • СОТ • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес • Видео наблюдение • Саниран • Охрана За контакти: 0879996899 Строителна фирма: КОМПЛЕКС ГРИЙН ПАРАДАЙС <a href="http://greenparadise.imot.bg">http://greenparadise.imot.bg</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско, улица Зелен Рай 7, 18 000 лв. Квадратура: 284 кв.м            Етаж: Партер от 1 ТЕЦ: НЕКоригирана на 5 октомври, 2020 год. Отдава се под наем работещ ресторант в комплекс The Green Paradise. Комплекса състои от 5 сгради с общо 180 апартамента, които се ползват на 100% през летния сезон. Ресторанта е напълно обзаведен и оборудван, функционира от 2015 година. Има вътрешна и външна част, кухня и складове към него. Особенности: • Обзаведен • С гараж • Асансьор • СОТ • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес • Видео наблюдение • Контрол на достъпа • Саниран За контакти: 0879996899 Строителна фирма: КОМПЛЕКС ГРИЙН ПАРАДАЙС <a href="http://greenparadise.imot.bg">http://greenparadise.imot.bg</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Черноморец 7 000 EUR Квадратура: 83 кв.м Коригирана на 17 април, 2021 год. Дава под наем ново заведение /83 кв.м/ за обществено хранене, скара, пици, кафе, напитки, сладкарски изделия и други с лятна градина 90 кв.м, санитарен възел. Може и да се дава под наем и като магазин в градския парк на гр. Черноморец. Оживено, търговско и бизнес място, голям пътникопоток - срещу автогарата. Отлична локация, в самия градски парк на курорт Черноморец, в красива и отлично поддържана от общината градина с кът за деца и фитнес уреди. Особенности: • Необзаведен За контакти: 0882022461 Частно лице</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.	2 130	194	10,98	0,80	0,90	1,00	0,80	0,85	5,38
2.	1 917	284	6,75	0,85	1,00	1,10	0,80	0,90	4,54
3.	1 750	83	21,08	0,70	0,90	0,80	0,80	0,80	6,80

#### 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;*

<b>Единична пазарна стойност, EUR/кв.м</b>	<b>5,57</b>
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	564,51
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR</b>	<b>12 587</b>
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.</b>	<b>24 600</b>

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

Описание на анализите:
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско, ул. Лазурен Бряг 20 000 лв. Квадратура: 194 кв.м            Етаж: Партер от 1 ТЕЦ: НЕКоригирана на 5 октомври, 2020 год. Отдава се под наем ресторант на първа линия пред Южния плаж в централната част на град Приморско. Ресторанта се намира на ъгъл между две от най-оживените улици в Приморско - ул. Крайбрежна и ул. Лазурен Бряг. Ресторанта е с вътрешна част и външна градинска част. Особенности: • Необзаведен • С паркомясто • СОТ • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес • Видео наблюдение • Саниран • Охрана За контакти: 0879996899 Строителна фирма: КОМПЛЕКС ГРИЙН ПАРАДАЙС <a href="http://greenparadise.imot.bg">http://greenparadise.imot.bg</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско, улица Зелен Рай 7, 18 000 лв. Квадратура: 284 кв.м            Етаж: Партер от 1 ТЕЦ: НЕКоригирана на 5 октомври, 2020 год. Отдава се под наем работещ ресторант в комплекс The Green Paradise. Комплекса състои от 5 сгради с общо 180 апартамента, които се ползват на 100% през летния сезон. Ресторанта е напълно обзаведен и оборудван, функционира от 2015 година. Има вътрешна и външна част, кухня и складове към него. Особенности: • Обзаведен • С гараж • Асансьор • СОТ • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес • Видео наблюдение • Контрол на достъпа • Саниран За контакти: 0879996899 Строителна фирма: КОМПЛЕКС ГРИЙН ПАРАДАЙС <a href="http://greenparadise.imot.bg">http://greenparadise.imot.bg</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Черноморец 7 000 EUR Квадратура: 83 кв.м Коригирана на 17 април, 2021 год. Дава под наем ново заведение /83 кв.м/ за обществено хранене, скара, пици, кафе, напитки, сладкарски изделия и други с лятна градина 90 кв.м, санитарен възел. Може и да се дава под наем и като магазин в градския парк на гр. Черноморец. Оживено, търговско и бизнес място, голям пътникопоток - срещу автогарата. Отлична локация, в самия градски парк на курорт Черноморец, в красива и отлично поддържана от общината градина с кът за деца и фитнес уреди. Особенности: • Необзаведен За контакти: 0882022461 Частно лице</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.	2 130	194	10,98	0,85	0,90	1,00	0,80	0,85	5,71
2.	1 917	284	6,75	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	4,86
3.	1 750	83	21,08	0,80	0,90	0,80	0,80	0,80	7,77

**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;*

<b>Единична пазарна стойност, EUR/кв.м</b>	<b>6,12</b>
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	300,30
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR</b>	<b>7 346</b>
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.</b>	<b>14 400</b>

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

Описание на анализите:
<p>ФИТНЕС ЗАЛА град Варна, ЖП Гара 2 000 лв. Квадратура: 300 кв.м Коригирана на 18 февруари, 2021 год. 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. Особености: • Обзаведен • Асансьор За контакти: 0878 606 187 Агенция: ИНВЕСТ ТАЙМ <a href="http://investtime.imot.bg">http://investtime.imot.bg</a></p>
<p>ФИТНЕС ЗАЛА град София, Манастирски ливади 650 EUR Квадратура: 162 кв.м Етаж: Партер от 5 Коригирана на 6 април, 2021 год. Помещение на две нива - кота 0 - 100.55 кв.м.; сутерен - 62 кв.м. Подходящо за различни дейности - фитнес, спа център, офис, магазин и т.н. Просторно и светло помещение с голяма витрина и лице към улица 'Казбек'. За контакти: 0887 522 233 Телефон: 0887522233 Агенция: АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ <a href="http://agresia.imot.bg">http://agresia.imot.bg</a></p>
<p>ФИТНЕС ЗАЛА град София, Студентски град 650 EUR Квадратура: 150 кв.м ТЕЦ: ДА Коригирана на 7 април, 2021 год. Локация в квартал Студентски град. Комуникативна локация с голям човекопоток, в близост до спирки на градски транспорт Помещението е функционирало успешно като фитнес зала последните три години, подходящо е също и като зала за групови тренировки и танци. Разположено е на сутеренно ниво в жилищна сграда : коридор, две съблекални с баня и тоалетна, едно голямо помещение и спа помещение. Настилки: в коридора гумена настилка, в двете съблекални теракота, в голямото помещение гумена настилка и в спа помещението паркет. Отоплението е на ТЕЦ, разполага и с вентилационна система. За контакти: 0893009489 Агенция: СВЕТЛИНА <a href="http://svetlina.imot.bg">http://svetlina.imot.bg</a></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.	852	300	2,84	1,50	1,10	1,00	1,00	0,90	4,22
2.	650	162	4,01	1,30	1,10	1,00	1,00	0,90	5,16
3.	650	150	4,33	1,30	1,10	1,00	1,10	0,90	6,13

**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;*

<b>Единична пазарна стойност, EUR/кв.м</b>	<b>5,17</b>
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	49,12
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR</b>	<b>1 016</b>
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.</b>	<b>2 000</b>

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

Описание на анализите:
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско, ул. Лазурен Бряг 20 000 лв. Квадратура: 194 кв.м            Етаж: Партер от 1 ТЕЦ: НЕКоригирана на 5 октомври, 2020 год. Отдава се под наем ресторант на първа линия пред Южния плаж в централната част на град Приморско. Ресторанта се намира на ъгъл между две от най-оживените улици в Приморско - ул. Крайбрежна и ул. Лазурен Бряг. Ресторанта е с вътрешна част и външна градинска част. Особенности: • Необзаведен • С паркомясто • СОТ • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес • Видео наблюдение • Саниран • Охрана За контакти: 0879996899 Строителна фирма: КОМПЛЕКС ГРИЙН ПАРАДАЙС <a href="http://greenparadise.imot.bg">http://greenparadise.imot.bg</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Приморско, улица Зелен Рай 7, 18 000 лв. Квадратура: 284 кв.м            Етаж: Партер от 1 ТЕЦ: НЕКоригирана на 5 октомври, 2020 год. Отдава се под наем работещ ресторант в комплекс The Green Paradise. Комплекса състои от 5 сгради с общо 180 апартамента, които се ползват на 100% през летния сезон. Ресторанта е напълно обзаведен и оборудван, функционира от 2015 година. Има вътрешна и външна част, кухня и складове към него. Особенности: • Обзаведен • С гараж • Асансьор • СОТ • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка • С действащ бизнес • Видео наблюдение • Контрол на достъпа • Саниран За контакти: 0879996899 Строителна фирма: КОМПЛЕКС ГРИЙН ПАРАДАЙС <a href="http://greenparadise.imot.bg">http://greenparadise.imot.bg</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, гр. Черноморец 7 000 EUR Квадратура: 83 кв.м Коригирана на 17 април, 2021 год. Дава под наем ново заведение /83 кв.м/ за обществено хранене, скара, пици, кафе, напитки, сладкарски изделия и други с лятна градина 90 кв.м, санитарен възел. Може и да се дава под наем и като магазин в градския парк на гр. Черноморец. Оживено, търговско и бизнес място, голям пътникопоток - срещу автогарата. Отлична локация, в самия градски парк на курорт Черноморец, в красива и отлично поддържана от общината градина с кът за деца и фитнес уреди. Особенности: • Необзаведен За контакти: 0882022461 Частно лице</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.	2 130	194	10,98	0,75	1,00	1,25	1,10	0,85	9,63
2.	1 917	284	6,75	0,85	1,10	1,25	1,10	0,90	7,81
3.	1 750	83	21,08	0,70	1,00	1,15	1,10	0,80	14,94

**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;*

<b>Единична пазарна стойност, EUR/кв.м</b>	<b>10,79</b>
Разгъната застроена площ на сградата, кв.м	691,71
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR</b>	<b>29 857</b>
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.</b>	<b>58 400</b>

<b>МАГАЗИН 3 -13 кв.м</b>	<b>Вила 2 в Санта Марина</b>
---------------------------	------------------------------

Описание на аналозите:
<p>МАГАЗИН област Бургас, гр. Приморско 1 500 EURq    Квадратура: 40 кв.м Коригирана на 9 декември, 2020 год. Одава се търговско помещение със статут за магазин. Намира се на партерен етаж в нова сграда, с Акт 16, на централна улица на около 30м. от северния плаж на Приморско. Подът на помещението е с гранитогрес, стените са шпакловани и боядисани. В много добро състояние. Помещението разполага с оборудван санитарен възел. Подходящо е за магазин, кабинет, офис, фризьорски или козметичен салон и др. За контакти: 0886250065 Строителна фирма: ТОП ИН <a href="http://topin2019.imot.bg">http://topin2019.imot.bg</a></p>
<p>МАГАЗИН област Бургас, гр. Черноморец, Къмпинг Черноморец 6 000 лв. за сезона    Квадратура: 40 кв.м    Газ: НЕ    ТЕЦ: НЕ Коригирана на 18 април, 2021 год.Особености: • Обзаведен • С паркомясто • Видео наблюдение • С действащ бизнес За контакти: 0878657547 Агенция: НЕУСТОЙМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ</p>
<p>МАГАЗИН област Бургас, гр. Китен 11 000 лв. за сезона    Квадратура: 57 кв.м Коригирана на 28 март, 2021 год. Давам под наем магазин за хранителни стоки. Намира се на входа на плаж 'Атлиман', гр. Китен. Особености: • Обзаведен • СОТ • Климатик • С действащ бизнес • Видео наблюдение • Саниран За контакти: 0879851719 Частно лице</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.	1 500	40	37,50	0,95	1,10	1,00	0,90	1,10	38,80
2.	767	40	19,17	0,95	1,10	1,15	1,20	1,20	33,18
3.	1 406	57	24,67	0,95	1,15	1,10	1,05	1,10	34,24

**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;*

<b>Единична пазарна стойност, EUR/кв.м</b>	<b>35,40</b>
Разгънатата застроена площ на сградата, кв.м	13,0
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), EUR</b>	<b>1841</b>
<b>Пазарна стойност на наема за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.), лв.</b>	<b>3600</b>



<b>ОБЩЕЖИТИЕ</b>	<b>гр. Черноморец</b>
------------------	-----------------------

Описание на аналозите:
<p>1-СТАЕН област Бургас, гр. Несебър 350 лв. Квадратура: 30 кв.м Етаж: Партер от 4 Коригирана в на 5 април, 2021 год. Къща Поморини Несебър предлага самостоятелни апартаменти и студия в ново построената сграда в кв. Черно Море, 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, обзаведени, кухня и пералня. Особености: • Обзаведен • Интернет връзка • Саниран За контакти: 0887802555 Частно лице</p>
<p>1-СТАЕН област Бургас, к.к. Слънчев бряг 2 400 лв. Квадратура: 45 кв.м Етаж: 2-ри от 6 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕКоригирана на 22 април, 2021 год. Просторни, обзаведени и оборудвани студия за сезон 2021. Посочената цена е за целият сезон и не включва консумативи. • Обзаведен • С паркомясто • Асансьор • Климатик • Окабеляване Интернет връзка • Видео наблюдение За контакти: 0889744652 Частно лице</p>
<p>1-СТАЕН област Бургас, с. Равда, Равда 500 лв. Квадратура: 40 кв.м Етаж: 2-ри от 4 Газ: НЕ ТЕЦ: Лок. отопл. Коригирана на 24 април, 2021 год. Отличен апартамент на 100м от плаж Олимпийски надежди, обзаведен с голяма тераса. Отдава се под наем за сезона. Лу Несебър • Обзаведен • Лукс • Климатик • Окабеляване • Интернет връзка За контакти: 0884649300</p>

АНА-ЛОГ №	Цена, EUR	Кпл	Км	Квс	Ксо	Кп.р.	Коригирана стойност EUR/кв.м
1.	178,95	0,90	1,00	1,00	0,80	0,90	115,96
2.	306,78	0,80	0,90	1,00	0,80	0,90	159,03
3.	255,65	0,80	1,00	1,00	0,80	0,90	147,25

**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	<b>35,40</b>
Отбив за обем на сделката (отдава се цялата сграда)	<b>50%</b>
Пазарен наем за една стая със санитарен възел в общежитието, EUR	<b>70,37</b>
Брой стаи със санитарен възел	41,00
Брой стаи (две стаи с един санитарен възел)	16,0
Корекция на наема за двойките стаи с общ санитарен възел	20%
<b>Пазарна стойност на наема на общежитието за сезон 2021г. (м. юни-м. септември вкл.)</b>	<b>15 145 EUR</b>
	<b>29 600 лв.</b>

#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните пазарни стойности на наема за сезон 2021г. (от м.юни до м.септември вкл.) на следните търговски и помощни помещения, намиращи се във в.с. „Санта Марина” до гр. Созопол и на общежитие в гр. Черноморец, собственост на «ФеърПлей Пропъртис» АДСИЦ към 19.04.2021г. както следва:

ОБЕКТ:	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	ПАЗАРЕН НАЕМ ЗА СЕЗОН 2021г. В ЛВ.:
<b>РЕСТОРАНТ и АКВАБАР</b>	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	<b>24 600</b>
<b>РЕЦЕПЦИЯ</b>	Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	<b>8 000</b>
<b>ПИЦАРИЯ</b>	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	<b>14 400</b>
<b>ФИТНЕС И ОФИС</b>	Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	<b>2 000</b>
<b>РЕСТОРАНТ I и II ниво</b>	Търг. комплекс "Marina Plaza" – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	<b>58 400</b>
<b>ПЕРАЛНО</b>	Търг. комплекс „Marina Plaza” – гр. Созопол, м. „Св. Марина”	<b>4 800</b>
<b>МАГАЗИН 3</b>	Вила 2 в Санта Марина	<b>3 600</b>
<b>ОБЩЕЖИТИЕ</b>	гр. Черноморец	<b>29 600</b>

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



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



19.04.2021г.  
Гр. София



