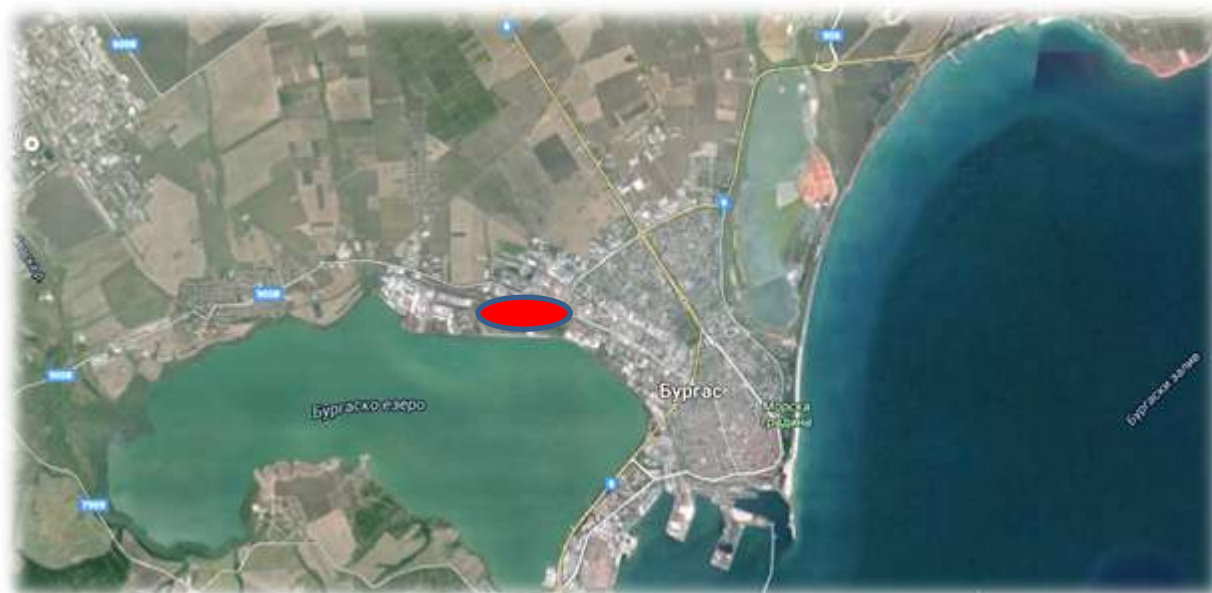


ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот 07079.605.404, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 4503 кв.м., стар номер 762, квартал 44, парцел XIX.



02.11.2020г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Индустриален и логистичен парк – Бургас АД

СОБСТВЕНИК: Индустриален и логистичен парк – Бургас АД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ивайло Ненков, оценител на недвижими имоти вписан в КНОБ, серификат № 100100942.

ОБЕКТ: Поземлен имот 07079.605.404, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 4503 кв.м., стар номер 762, квартал 44, парцел XIX.

ЦЕЛ: Определяне на пазарна стойност на имот.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 02.11.2020г., валидна 02.05.2021г.

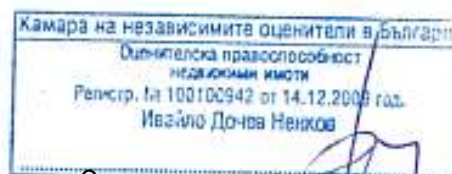
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на Поземлен имот 07079.605.404, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 4503 кв.м., стар номер 762, квартал 44, парцел XIX, възлиза на:

340 700 лева

Триста и четиридесет хиляди и седемстотин лева

Стойност на 1 кв.м. от имота е ≈76 лв



Оценител

/Ивайло Ненков/

1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

- Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
- Собствени данни и опит на оценителския екип;
- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

- Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
- Закон за независимите оценители;
- Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.
- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.
- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.
- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са без ДДС.

1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

- Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Други (описват се, ако има)

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.
- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителите декларират, че:

- не са свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;
- те и свързани с тях лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

База на стойността:

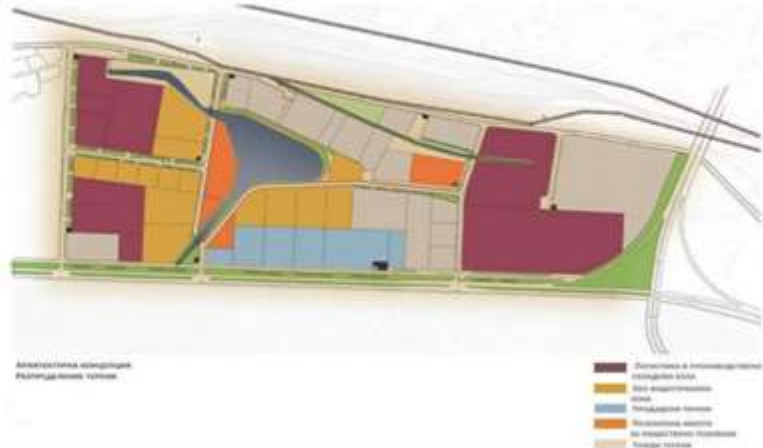
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Основни характеристики

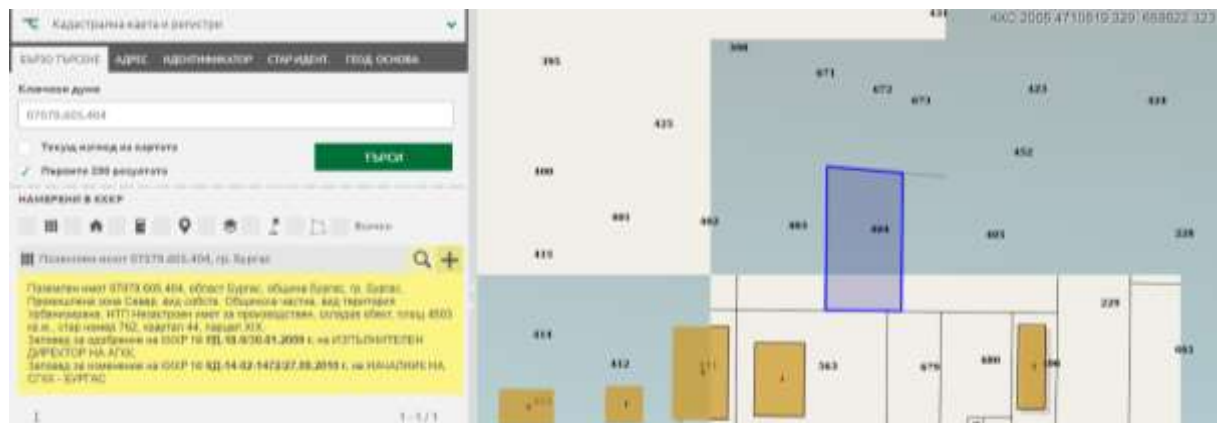
Обща площ на зоната – 238 000 m²

- Индустриални терени с обща площ от около 238 дка.
- Парцели от 2 до 30 дка.
- Плътност на застрояване – 60%
- Максимална височина на строителство – до 20 м.
- КИНТ – 2.0



Предимства

- Информационни услуги
- Административни услуги
- Мерки за насърчаване на инвестициите
- Държавна помощ за приоритетни инвестиционни проекти
- Финансова помощ за обучение на персонала
- Изградена инфраструктура до границите на имота
- Преференциални условия при закупуване на имоти – частна държавна или общинска собственост
- Концентрация на свързани производства на едно място и повишаване на ефективността
- Правене на бизнес в бизнес среда, фокусирана върху финансите, производството и човешките ресурси
- Достъп до международни канали за дистрибуция и технологии
- Възможност за създаване на съвместни предприятия и обмен на информация, технологии и опит
- Първокласна локация, преки транспортни връзки и добре развита инфраструктура



Показателите на застрояване са както следва:

- Плътност 60%;
- Максимална височина на застрояване - до 20м;
- Кинт - 2.0.

Към настоящия момент разполага с осигурена инфраструктура, която включва;

- Локално пътно платно;
- ВиК комуникации;
- Електрозахранване;
- Улично осветление;
- Противопожарни кранове и паркинг.

Освен това зоната е стратегически ситуирана в непосредствена близост до изградения пътен надлез "Север" (от ул. "Одрин" до ул. "Крайезерна"), който направи връзката между АМ "Тракия" и Индустриалния парк директна.

Важни транспортни връзки:

- Пристанище Бургас - 4 км;
- АМ "Тракия" - 11 км;
- Летище Бургас - 10 км;
- Товарна гара - 200м.

Сделките с имоти в Бургас са намалели двуцифрено през трите месеца на извънредно положение у нас заради коронавирусната криза. През март спадът е бил с 19%, а през април и май – със съответно 48% и 35%. Това стана ясно по време на онлайн дискусия за пазара на недвижими имоти в морския град, организирана от сайта Imoti.net, част от Investor Media Group.

Тенденцията за спад на сделките в Бургас се вписва в общата тенденция в останалите големи градове у нас. По данни на Николай Господинов от IBROKERS в четирите най-големи града в България – София, Пловдив, Варна и Бургас, между март и май са били продадени с около 4200 имота по-малко спрямо същия период на миналата година. А измерен в пари според данъчните оценки на имотите, спадът е с около 300-400 млн. евро. Средствата са били изгубени от липсата на трансакции, по-малко финансиране от банките, по-малко строително-инвестиционни процеси, ремонти, проектиране.

Ще паднат ли цените? 2020 г. е започнала много добре за ипотечния пазар в Бургас с двуцифрени ръстове до 13 март. Първият непълн месец на извънредно положение у нас също е бил относително силен заради инерцията от предишните месеци, докато април е останал под нивото от миналата година. През май ипотечното кредитиране се е възстановило до нивата от миналата година, съобщи Николай Лазаров, началник управление „Продажби индивидуално банкиране“ в Пощенска банка.

Източник: <https://www.investor.bg>

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ✓ Извадка от <https://kais.cadastre.bg/bg>
- ✓ Строителен обзор
- ✓ Нормативна база:
- ✓ -Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
- ✓ -Закон за независимите оценители;
- ✓ -Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1 МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Методът на сравнителните продажби има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенцията за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Бургас, парцел, регулация, ПЗ Север, за промишлено строителство, https://www.alo.bg/6797038	166 000	3327	50
2	Бургас, парцел, регулация, ПЗ Север, за промишлено строителство, асфалтов път, https://www.alo.bg/4391072	404 800	8096	50
3	Бургас, парцел, регулация, ПЗ Север, https://www.alo.bg/6248517	315 000	6605	48
4	Бургас, парцел, регулация, ПЗ Север, асфалтов път, https://www.alo.bg/4695017	400 000	9 150	44

Стойност на аналога- евро/кв.м.	50	50	48	44
Коефициент за положение	1,01	1,01	1	1,01
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,98	0,98	0,98	0,98
подобрения	1	1	1	1
Други-	0,99	0,99	0,99	0,99
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ	49,00	49,00	47,04	43,12
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	12,25	12,25	11,76	10,78

сравним резултат на кв.м.	47,04	евро
Оценявана площ	4503	кв.м.
Валутен курс за 1 евро	1,95583	лева
РЕЗУЛТАТ ПО МЕТОДА в лева	414 300	лева

Стойност на имота по метода е 414 300 лева

3.2 МЕТОД НА РАЗВИТИЕТО / ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/

Целта на този вид оценка е определяне стойността на земята. Разходите за извършване на предлаганото развитие се изваждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за предлагания на продажба терен. Методът дава много ценна информация за един бъдещ инвеститор който трябва да прецени ефективността на инвестицията си.

Валутен курс: 1 евро = 1,95583 лв.

№	Параметър	Стойност	Ед.мярка
1	Площ на парцела с максимално застрояване	4503	кв.м.
2	Плътност	60	%
3	Максимална стойност на Кинт за квартала	2	
4	Застроена площ	2701.8	кв.м.
5	РЗП	9006	кв.м.
I.Определяне ст-ста на имота след неговото развитие			
1	Прогнозна наемна площ	9006	кв.м.
2	Прогнозен наем на кв.м.	1.83	евро
3	Прогнозен месечен приход	16480.98	евро
4	Прогнозен годишен приход	197771.76	евро
5	Разходи за стопанисване	18%	%
6	Чист годишен приход	162173	евро
7	Норма на капитализация	6%	%
8	Капитализиране на прихода за безкраен период	2702878.26	евро
9	Разходи по продажба	2%	
10	Чиста стойност на инвестиционния проект	2648821	евро
II.Разходи за реализация на инвестиционния проект			
А Разходи за изграждане на сградата			
11	Застроена площ / РЗП /	9006	кв.м.
12	Стойност на изграждане на 1 кв.м.	254	евро
13	Стойност на изграждане на сградата	2288874.9	евро
Б Вертикална планировка			
14	Вертикална планировка - площ	1801.2	кв.м.
15	Стойност за изграждане на 1 кв.м.	4	евро
16	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	7204.8	евро
В Инженерна инфраструктура			
17	Стойност за изграждане на външна инфраструктура	1%	
18	Стойност за изграждане на инженерна инфраструктура	22,888.75	евро
Г Печалба за предприемача			
19	Ст-ст на инв. проект без печалба на предприемача	2318968.449	евро
20	Печалба за предприемача в %	10.5%	
21	Печалба за предприемача	243491.6871	евро
Д			
	Общо доходи за реализиране на инвест проект (А+Б+В+Г)	2562460.136	евро
III.Определяне на остатъчната стойност на земята			
22	Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	2648821	евро
23	Общо разходи за реализиране на инв. проект (т.Д)	2,562,460	евро
24	Остатъчна стойност на земята	86361	евро
25	Остатъчна стойност на земята 1 евро = 1,95583 лева	168907	лева

Стойност на имота по метода на Развитиеето е 168 907 лева

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Отчитайки местоположението на оценявания имот, позволяващо получаване на много добри доходи при отдаване под наем или при осъществяване на сделка покупко-продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива пазарна стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 70%;
- Метод на Развитието – 30%;

Стойността на имота, определена по двата метода за оценка, образува ценови диапазон в рамките на който попада реалната пазарна стойност на оценявания имот.

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Пазарни аналози	414 300 лева	70%
Метод на Развитието	168 907 лева	30%
Пазарна стойност	340 700 лева	100%

Стойност с ДДС е 408 840 лева

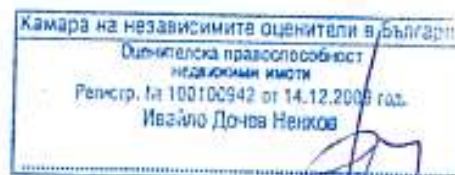
Пазарна стойност Поземлен имот 07079.605.404, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 4503 кв.м., стар номер 762, квартал 44, парцел XIX, възлиза на:

340 700 лева

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.



Оценител.....
/Ивайло Неңков/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1981 год, в гр. Добрич, община Добрич

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация

Важи за: Поземлен имот 07079.605.404, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 4503 кв.м., стар номер 762, квартал 44, парцел XIX.



Председател на УС на КНОБ